



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 5987/22
17.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јасне Беловић, председника већа, Иде Никитовић и Радмиле Радић, чланова већа, у парници тужиле АА, из ..., чији је пуномоћник Горан Атанасковић, адвокат из Београда, ул. Алексе Ненадовића бр. 11, против тужене Стамбене Задруге "...", са седиштем у ..., коју заступа Војкан Симић, адвокат из Београда, ул. Тадеуша Кошћушка бр. 36/II/13, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиле изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1482/15 од 06.04.2022. године, у седници већа одржаној дана 17.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиле и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1482/15 од 06.04.2022. године, у ставу првом и другом изреке.

УКИДА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 1482/15 од 06.04.2022. године, у ставу трећем и четвором изреке и предмет у том делу **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1482/15 од 06.04.2022. године, ставом првим изреке одбијен је као неоснован главни тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је власник двоипособног стана бр. 7, на другом спрату улаз 1, објекат Б, површине 76,91 м², на локацији ..., по основу Уговора о имовинским правима и обавезама под бр. 2559 од 14.05.1992. године, што је тужена, дужна да призна и трпи да се тужилца по основу ове пресуде укњижи као власник без даљег питања и одобрења тужене. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован главни тужбени захтев тужиле, којим је тражила да суд обавезе тужену да јој преда у својину и државину стан у ..., по структури двоипособан на другом спрату, улаз 1, објекат Б, површине 76,91 м² на локацији ... Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиле којим је тражила да се обавезе тужена да јој исплати износ од 14.423.463,09 динара заједно са законском затезном каматом почев од 25.12.2017. године па до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужилца да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 16.500,00 динара.

Против наведене пресуде тужиља је благовремено изјавила жалбу из свих законских разлога побијајући је у целости.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у складу са одредбом члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/2011 са каснијим изменама и допунама), другостепени суд је оценио да је жалба тужиље делимично основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је као члан задруге са туженим закључила Уговор о међусобним правима и обавезама бр. 926 дана 21.03.1990. године, чији је предмет изградња стана у личној својини члана задруге у оквиру стамбене изградње која организује задруга. Тим уговором тужена се обавезала да у име и за рачун тужиље обезбеди изградњу једнособног стана, величине 37м², поткровље, улаз I, на локацији ..., а тужиља се обавезала да у року од 15 дана од дана потписивања уговора исплати прерачунску вредност стана у износу од 259.000,00 динара или да достави доказ од пословне банке да је обезбедила квалитативна средства. Потом је 10.09.1990. године, између парничних странака закључен Уговор о међусобним правима и обавезама бр. 3496, чији је предмет изградња стана у личној својини члана задруге у оквиру стамбене изградње која организује задруга, а којим се тужена обавезала да у име и за рачун тужиље обезбеди изградњу двособног стана, објекат бр. 14, спрат I, улаз II, на локацији ..., пројектоване квадртуре 65,17 м², а тужиља се обавезала да у року од 15 дана од дана потписивања уговора исплати предрачунску вредност стана у износу од 456.190,00 динара или да достави доказ од пословне банке да је обезбедила квалитативна средства. Парничне странке су дана 26.02.1991. године, закључиле Анекс I Уговора бр. 3496, чији је предмет утврђивање претконачног обрачуна, коначне површине и обележбе за стан бр.14, ... - ..., а потом дана 01.08.1991. године, Анекс II истог уговора, чији је предмет утврђивање коначног обрачуна, коначне површине и обележбе стана. Након тога, дана 14.05.1992. године, парничне странке су закључиле Уговор о међусобним правима и обавезама бр. 2559, чији је предмет уговора уношење у задругу стана који је власништво тужиље за потребе расељавања, а ради изградње другог одговарајућег стана на локацији ... у ... Тим уговором тужиља се обавезала да унесе у задругу стан у личној својини који не одговара потребама њеног породичног домаћинства и то стан бр. 14 у ул. ..., а који је стекла по основу Уговора бр. 3496/90 и Анекса о коначном обрачуна, док се тужена обавезала да изгради двоипособан стан бр. 7, II спрат, обј. Б, површине 76,91 м², на локацији ...у ... Уговорена је предрачунска цена стана у износу од 46.146.000,00 динара, те констатовано да вредност унетог стана површине 64,03м² износи 38.418.000,00 динара. Тужиља се, такође, обавезала да финансира разлику у квадратури између стана који се гради и стана који се уноси у површини од 12,88 м², те је констатовано да предрачунска цена дела стана који се гради износи 7.728.000,00 динара који износ је тужиља била дужна да уплати на жиро рачун у року од 30 дана од дана потписивања уговора. Тужена се чланом 8 став 1 обавезала да предметни стан преда тужиљи у року од 18 месеци по увођењу извођача у посао, с тим што је ставом 2 уговорено да тужена има право на продужење рока предаје стана у случају више силе, задоцњења тужиље у испуњавању својих обавеза према њој у смислу овог уговора или анекса, у случају несташице грађевинског материјала или других поремећаја на тржишту и ако настану околности које уговарачима нису биле познате у време закључења уговора, а од утицаја су на рок завршетка објекта – стана. Тужена је дана 15.06.2000. године, упутила допис тужиљи у коме је навела да је тужиља у допису од 13.12.1999. године изнела тврдње да је својим средствима измирила обавезе за стан на локацији ..., те је потребно да документује све уплате за предметни стан, јер је према њиховој евиденцији тужиља са свим уплатама за стан на локацији ... и ... измирила укупно 32,21 м². Тужена је позвала тужиљу да презентује наведену документацију или да уплати разлику, јер ће у супротном бити принуђени да раскине Уговор бр. 2559 од 14.05.1992. године за

изградњу стана површине 76,91м² на локацији ... и да да предуговоре за стан површине 35,75м². Допис је потписао руководиоца финансијске службе. Дана 23.07.2012. године, тужилца је упутила туженој допис поводом мејла од 17.07.2012. године у коме се тражи да достави кратку хронологију шта потражује од задруге и предлога начина превазилажења ситуације, а у коме је навела да њена потраживања према туженој износе 46.239,99 евра и да је спремна да размотри могућност поравнања. Такође је навела да се дана 13.12.1999. године обратила туженој за решење проблема јер јој није испоручен стан, те да је дана 15.06.2000. године од тужене добила допис да јој се признаје износ за измиреных 32,21м² стана, јер су њена уплаћена средства умањена за 1.000.000,00 динара која су враћена на инсистирање руководства "Поштанске штедионице", те предложила да јој се омогући располагање (власништво) над станом површине 32,21м² или да јој се исплати новчана надокнада. Према налазу и мишљењу судског вештака економско-финансијске струке, тужилца је у периоду од 16.06.1990. године до 11.05.1993. године на рачун туженог извршила плаћања на име обавеза по закљученим уговорима и анексима и то кроз седам уплата, које су одређене по износу и датуму уплате. Вештачење је урађено у две варијанте, имајући у виду да се ради о уплатама пре 03.07.1993. године. Према првој варијанти (која не садржи додатни обрачун затезне камате од 1,2% иако су уплате извршене пре 03.07.1993. године) вредност уплата које је извршила тужилца на име купопродајне цене по уговору износи на дан 24.01.1994. године 75.416,65 динара, а на дан 23.12.2017. године 13.314.046,15 динара. Према другој варијанти (која садржи додатни обрачун затезне камате од 1,2% зато што су уплате извршене пре 03.07.1993. године) вредност уплата које је извршила тужилца на име купопродајне цене по уговору износи на дан 24.01.1994. године 81.700,90 динара, а на дан 23.12.2017. године 14.423.463,09 динара.

С обзиром на овако утврђено чињенично стање, одлучујући о основном тужбеном захтеву, првостепени суд је позивајући се на одредбе члана 20 став 1 Закона о основама-својинскоправних односа, а имајући у виду међу странкама неспорну чињеницу да зграда у којој се налази описани стан није изграђена иако је то била обавеза по основу Уговора о имовинским правима и обавезама бр. 2559 од 14.05.1992. године, закључио да се на непостојећој ствари не може утврдити право својине нити се непостојећа ствар може предати у посед, те је одлучио као у ставу првом и другом изреке.

Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву тужилце, првостепени суд је позивајући се на одредбе члана 17 став 1, члана 125 став 1 и 2, члана 148, члана 132 став 1 и 2 члана 371, члана 387 став 1, члана 391 и члана 392 став 1 и 2 Закона о облигационим односима, оценио да је истакнути приговор застарелости потраживања основан, те одбио као неоснован тужбени захтев за исплату утуженог износа од 14.423.463,09 динара и одлучио као у ставу трећем изреке побијане пресуде. Према схватању првостепеног суда, у конкретном случају Уговор о имовинским правима и обавезама бр. 2559 од 14.05.1992. године, представља фиксни уговор с обзиром да рок предаје стана представља битан састојак уговора, па како тужена није поступала сходно обавезама из предметног уговора и није предала стан у року од 18 месеци, то је раскид уговора наступио по самом закону, тачније раскид је наступио истеком уговореног рока предаје предметног стана, дана 14.11.1993. године. Како је тужилца по основу закључених уговора и анекса вршила уплате на рачун тужене у периоду од око три године, а последња уплата је извршена 11.05.1993. године, то је њено потраживање застарело имајући у виду да је тужбу поднела 19.02.2015. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно је првостепени суд одлучио као у ставу првом и другом изреке побијане пресуде, дајући за своју одлуку ваљане разлоге за немогућност стицања својине и предаје у посед непостојеће ствари, који жалбеним наводима нису ни оспорени, које у свему прихвата и овај суд као

другостепени, па се у складу са овлашћењем из члана 396 став 2 ЗПП, на те разлоге и сам позива.

Међутим, одлука првостепеног суда из става трећег изреке се за сада не може прихватити као правилна, јер је суд доношењем такве одлуке неправилно применио материјално право, на чију правилну примену другостепени суд пази по службеној дужности, што је за последицу имало и пропуст суда да чињенично стање правилно и потпуно утврди, а на које неправилности и тужила основано указује у жалби.

Наиме, првостепени суд је закључио да предметни Уговор од 14.05.1992. године, представља фиксни уговор, будући да је уговорено да се обавеза тужене има испунити у тачно одређеном року, па је стога раскид наступио по сили закона моментом неиспуњења обавезе од стране тужене, односно истеком рока из члана 8 Уговора, дана 14.11.1993. године.

Међутим, да би се уговор сматрао фиксним није довољно да је рок за извршење обавезе одређен (фиксиран). Потребно је установити сагласност странака о раскиду уговора неизвршењем обавезе у одређеном року. Другим речима, потребно је да је уговорено да ће се уговор раскинути ако не буде извршен у предвиђеном року, односно у одсуству изричите клазуле, може бити речи о фиксном уговору ако се из свих околности, односно природе посла види да је испуњење уговора у одређеном року битан састојак уговора.

Раскид уговора због неиспуњења, Закон о облигационим односима различито регулише у зависности од тога да ли испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора или не. Тако, према члану 125 Закона о облигационим односима кад испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону (став 1), али поверилац може одржати уговор на снази, ако по истеку рока, без одлагања, обавести дужника да захтева испуњење уговора (став 2), с тим што, ако је поверилац захтевао испуњење, па га није добио у разумном року, може изјавити да раскида уговор (став 3). Супротно томе, односно кад испуњење обавезе у одређеном року није битни састојак уговора, према члану 126 истог закона дужник задржава право да и после истека рока испуни своју обавезу, а поверилац да захтева њено испуњење (став 1), с тим што, ако поверилац жели раскинути уговор, мора оставити дужнику примерен накнадни рок за испуњење (став 2), па ако дужник не испуни обавезу у накнадном року, наступају исте последице као и у случају кад је рок битни састојак уговора (став 3).

Код такве законске регулативе, а имајући у виду садржину самог Уговора од 14.05.1992. године, погрешан је закључак првостепеног суда да је тај уговор фиксни уговор и да је раскинут по сили закона истеком рока из члана 8 у којем је тужена била у обавези да изгради и тужили преда стан. Ово код чињенице што је чланом 8 Уговора, поред обавезе да изграђени стан преда тужили у року од 18 месеци по увођењу извођача у посао, туженој дато право на продужење овог рока у тачно одређеним случајевима, а која околност није била предмет посебне оцене првостепеног суда. При том, почетак рока за предају стана од 18 месеци превиђен чланом 8 Уговора, везује се за увођење извођача у посао, а не за моменат закључења Уговора, како то погрешно закључује првостепени суд утврђујући да је раскид наступио 14.11.1993. године, те се стога не може као правилан прихватити ни закључак суда да се од тог момента рачуна рок од 10 година у којем је тужила као поверилац, имала право да захтева повраћај датог.

Дакле, да би се правилно сагледао целокупни пословни однос који се тиче предметне градње, те с тим у вези правилно оценио и истакнути приговор застарелости

потраживања, требало је пре свега утврдити да ли су странке постигле међусобан договор о року завршетка радова, односно да ли је било евентуалног продужења рока у складу са одредбом члана 8 Уговора, као и да ли је било која страна дала изјаву о раскиду уговора због неиспуњења. С тим у вези изостала је и правилна оцена значаја конреспонденције између странака током 2000. године и 2012. године. Ради се о преписци између странака где тужени са једне стране признаје тужилину уплату у противвредности 32,21м2 стамбеног простора, а тужила са друге стране тражи решење саме ситуације. У контексту свега наведеног, дакле, није разјашњено да ли је воља странака била да закључе фиксни уговор, ако јесте, да ли су приликом своје преписке предметни Уговор одржале на снази, те да ли су уопште имале вољу за његовим раскидом, као и да ли је напослетку дошло до изричитог раскида предметног уговора и уколико јесте када, с обзиром да од тог момента почињу да теку рокови да повраћај датог.

Из наведеног следи да чињенице на којима је одлука из става трећег изреке побијане пресуде заснована нису довољне за закључак да је захтев тужиле неоснован, због чега је побијана пресуда у том делу морала бити укинута.

У поновном поступку првостепени суд ће имајући у виду примедбе на које је овим решењем указано поновном оценом изведених доказа и по потреби применом правила о терету доказивања, разјаснити наведена спорна питања, пре свега која се тичу уговорања рока за завршетак радова, као и воље странака за раскид уговора, и утврдити наведене битне чињенице које у досадашњем току поступка нису утврђивање, а од којих зависи правилна одлука о тужбеном захтеву и у зависности од тако утврђених чињеница ценити и приговор застарелости. Потом ће правилном применом материјалног права о тужбеном захтеву донети нову, правилну и на закону засновану одлуку за коју ће дати јасне и потпуне разлоге.

Како одлука о трошковима поступка из става четвртог изреке зависи од коначног исхода парнице, иста је морала бити укинута.

Из наведених разлога, на основу члана 390 ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке, а на основу члана 392 став 2 ЗПП као у ставу другом изреке ове пресуде.

Предмет разматрања жалбеног поступка нису били допис тужиле од 13.12.1999. године, допис туженог од 17.07.2012. године, који су достављени уз жалбу тужиле, сходно одредби члана 372 ЗПП.

Председник већа - судија
Јасна Беловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић