



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 684/21
30.6.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Драгане Миросављевић, председника већа, Јасне Беловић и Ирене Трифуновић Радуловић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Предраг Марић, адвокат из Београда, Булевар Зорана Ћинђића бр.45-в/II, против туженог ББ из ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Марија Симић, адвокат из Београда, ул.Благоја Паровића бр.8-а, ради дуга, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 8970/18 од 18.09.2020. године, у седници већа одржаној дана 30.06.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 8970/18 од 18.09.2020. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиље и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 8970/18 од 18.09.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужени да јој исплати 32.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са референтном каматном стопом Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена на годишњем нивоу почев од 01.07.2008. године до исплате као и да јој накнади трошкове парничног поступка. Ставом другим изреке обавезана је тужилца да туженом на име трошкова парничног поступка исплати 230.250,00 динара са законском затезном каматом од дана када су наступили услови за извршење до исплате.

Благовремено изјављеном жалбом тужилца побија наведену пресуду из свих законом прописаних разлога. Тражила је и определила трошкове другостепеног

поступка.

Тужени је одговорио на жалбу.

Испитујући наведену пресуду у смислу члана 386 (“Службени гласник РС”, бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиље неоснована.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3,5,7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, а неосновано се жалбом тужиље побија првостепена пресуда због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП будући да је изрека пресуде разумљива, не противречи сама себи нити разлозима пресуде, пресуда садржи разлоге о битним чињеницама који су јасни и непротивречни, о битним чињеницама не постоји противречност између онога што се у разлозима пресуде наводи о садржини исправа, записника о исказима датим у поступку и самих тих исправа, записника и изведених доказа, те пресуда нема недостатке због којих се не би могла испитати.

Без утицаја је побијање првостепене пресуде позивањем на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 Закона о парничном поступку уз указивање да суд није применио односно да је неправилно применио одредбу закона што је било од утицаја на доношење законите и правилне пресуде, при томе без указивања коју је то одредбу Закона о парничном поступку првостепени суд пропустио да примени или је пак неправилно применио што би имало за резултат доношење незаконите односно неправилне пресуде. У сваком случају, није учињена ни једна од битних повреда одредаба парничног поступка на које другостепени суд пази по службеној дужности.

У поступку пред првостепеним судом је утврђено да је тужени био адвокат пок. ВВ коме је помагао у правним пословима око легализације и продаје непокретности. Тужиља је са сада пок. ВВ закључила најпре предуговор о купопродаји стана од 24,30 м2 који се налази у нивоу приземља, дана 08.08.2007. године, да би након тога уговор о купопродаји предметне непокретности дана 22.08.2007. године закључили пок. ВВ као продавац и ГГ (син тужиље) као купац. Након тога, тужиља се заинтересовала да купи још једну непокретност у истој згради у ул. ... бр. ... пок. ВВ као инвеститор и власник непокретности на наведеној адреси започео је поступак претварања заједничких просторија на нивоу сутерена у стамбени простор (стамбене јединице) са намером да, у складу са законом и урбанистичким условима, на нивоу сутерена, од заједничких просторија – оставе, гаража формира, између осталог, и двособан стан укупне површине 30,00 м2, који стан се граничи са локалом у сутурену и који стан се налази од главног улаза у зграду лево. Тужиља се са пок.инвеститором договорила да за куповину стана који ће се формирати пренаменом исплати износ од 35.000 евра. С обзиром да се предметни простор од 30,00 м2 који се претварао у стамбени није могао евидентирани као стамбени, тужиља иако свесна да се тај простор неће моћи евидентирати и укњижити, закључује најпре предуговор о купопродаји непокретности дана 10.09.2007. године, а потом и дана 28.11.2007. године уговор о депозиту средстава за купопродају

непокретности јер јој се указала прилика и сматрала је да ће се тај простор накнадно легализовати. У предуговору о купопродаји непокретности од 10.09. је констатовано да је даном потписивања предуговора тужилца исплатила инвеститору износ од 6.000 евра док је остатак цене требало да плати у две рате и то прву рату од 26.000 евра до уселења у стан, а преостали део од 3.000 евра након што инвеститор ВВ у потпуности заврши поступак пренамене заједничких просторија у стамбени простор. Након тога, тужилца је дана 28.11.2007. године, с обзиром да није било могуће да се закључи уговор о купопродаји предметне непокретности, закључила уговор о депозиту средстава за купопродају непокретности са туженим у којем је констатовано да је ВВ започео поступак претварања заједничких просторија на нивоу сутерена у стамбени простор и да ће у том поступку формирати и двособан стан укупне површине 30,00 м². Такође, констатовано је да тужилца има озбиљну намеру да купи двособан стан површине 30,00 м² на нивоу сутерена по завршетку поступка пренамене за купопродајну цену од 35.000 евра. Како би изразила озбиљност своје намере и како би извршила резервацију исте, тужилца је извршила депозит новчаних средстава код туженог. Тужени је својим потписом потврдио да је по основу депозита од тужилце примио 32.000 евра, а тужилца се обавезала да ће са власником непокретности по завршетку поступка пренамене односно претварања предметних станарских остава у стамбену јединицу закључити уговор о купопродаји непокретности у тренутку када за то буду створени услови, а најкасније до 30.06.2008. године. Тужени се уговором обавезао да ће у случају да Милан Јанковић до 30.06.2008. године у потпуности не изврши поступак пренамене станарских остава на нивоу сутерена у површини од 30,00 м², тужилци понуди стан на адекватној локацији у Београду. Поступак пренамене завршен је доношењем решења о грађевинској и употребној дозволи Града Београда – Секретаријата за послове легализације објекта од 11.08.2011. године, којим су инвеститору ДД и ВВ одобрени изведени радови на пренамени гаражног простора и локала у сутурену у стамбени простор. Тужилца се у стамбени простор у коме није било завршено купатило уселила крајем 2007. године, почетком 2008. године, када је од инвеститора добила кључеве од стана.

Имајући у виду да је инвестор извршио своју обавезу односно да је тужилци предао кључеве од стана пре 30.06.2008. године, да је тужилца за предметну непокретност исплатила износ од 32.000 евра, као и да се тужилца уселила у предметни стан, првостепени суд закључује да је неосновано потраживање тужилце према туженом те је применом одредби чланова 261 став 1 и члана 295 став 1 Закона о облигационим односима закључио да је тужилцино потраживање неосновано. Првостепени суд је закључио да тужени не може сносити обавезу исплате предметног износа тужилци јер је тужилца била упозната са стањем предметне непокретности односно да се поступак пренамене односно легализације и евидентирање непокретности неће моћи извршити без законом предвиђеног поступка као што ни тужилца није приступила закључењу главног уговора о купопродаји непокретности. Сам поступак пренамене, односно одобрења наведених радова извршени је у августу 2011. године, а тужилца у стану борави од краја 2007. односно од почетка 2008. године, те је првостепени суд на основу наведених законских одредби донео одлуку као у ставу првом изреке побијане пресуде.

Према оцени Апелационог суда, првостепени суд је правилно и потпуно утврдио чињенично стање, а затим правилном применом материјалног права закључио да је

тужбени захтев неоснован дајући за своју одлуке потпуне и ваљане разлоге, које прихвата и овај суд.

Неосновано се жалбом тужиље побија првостепена пресуда због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Наиме, клаузула уговора о депозиту садржана у члану 5 став 2, којом је предвиђено да се тужени, у случају да ВВ не заврши поступак пренамене станарских остава на нивоу сутерена, површине 30,00 м², које оставе се налазе лево од главног улаза у зграду, на локацији ..., у ул. ... бр. ..., у двособан стан површине 30,00 м², обавезује да тужиљи понуди стан на адекватној локацији у ..., закључена је под раскидним условом из члана 74 став 1 и 3 Закона о облигационим односима (уговор је закључен под условом ако његов настанак или престанак зависи од неизвесне чињенице (став 1); ако је закључен под одложним условом па се услов испуни, уговор делује од тренутка његовог закључења, осим ако из закона, природе посла и воље страна не простиче нешто друго (став 2); ако је закључен под раскидним условом, уговор престаје важити када се услов испуни (став 3)). Дакле, како је наведена пренамена извршена, то је уговор у овом делу практично раскинут и престала је да делује наведена обавеза туженог будући да је пренамена предметних просторија извршена те не постоји обавеза туженог да тужиљи понуди други стан на адекватној локацији у Београду. Према наведеном уговору о депозиту тужени је био у обавези да новац који је примио, а који тужиља потражује у овом поступку, преда пок. ВВ, а према исказу који је тужени дао у поступку и који првостепен суд прихвата, новац је исплаћен пок.ВВ. Тужиља није доказима оспорила тврдњу туженог да је новац примио пок.ВВ. Нелогично би било да је туженој пок.ВВ предао кључеве од стана и да иста више од деценију несметано живи у наведеној непокретности, а да новац није исплаћен пок.ВВ. У контексту наведеног, оно што је преостало јесте да тужиља закључи уговор о купопродаји предметне непокретности са сада пок.ВВ односно његовим правним сукцесорима имајући у виду одредбу члана 148 став 1 и 2 Закона о облигационим односима (уговор ствара права и обавезе за уговорне стране (став 1); уговор има дејство и за универзалне правне следбенике уговорних страна, изузев ако је што друго уговорено или што друго произилази из природе самог уговора (став 2)) и закључен предуговор између тужиље и сада пок.ВВ од 10.09.2007. године. Тужени не може бити одговоран због тога што тужиља није закључила уговор о купопродаји предметне непокретности са пок.ВВ или његовим сукцесорима и због тога што је предметна непокретност актуелно оптерећена хипотеком. Ово тим пре што се уговором о депозиту тужени није обавезао односно није пружао гаранције у вези са теретима на предметној непокретности док је са друге стране предуговором од 10.09.2007. године пок.ВВ јемчио да предметна непокретност није предмет другог купопродајног предуговора, нити каквог теретног или бестеретног правног посла те је изјавио да ће тужиљи главним уговором дати сагласност за укњижбу предметне непокретности (*clausula intabulandi*). Иако је ВВ у међувремену преминуо, тужиља своја права на предметној непокретности може остварити према његовим правним сукцесорима. Такође, и предуговором од 10.09.2007. године, који је закључен између пок.ВВ као продавца и тужиље као купца, чланом 2 став 7 предвиђено је да у случају да се у уговореном року не заврши поступак пренамене заједничких просторија у стамбени простор, продавац ВВ се обавезује да купцу, овде тужиљи, понуди адекватан стан на адекватној локацији, те је нејасно зашто тужиља своја права није остваривала у односу на ВВ односно његове сукцесоре, ако сматра да уговорни

однос са ВВ није реализован у складу са одредбама предугора.

Такође, позивање тужиље на Закон о промету непокретности приликом оцене пуноважности предуговора од 10.09.2007. године без утицаја је на другачију одлуку у овој правној ствари. Тужиља није доказала да није потписник предуговора од 10.09.2007. године, а на њој је био терет доказивања ове околности у складу са одредбом члана 231 ЗПП, те су с тога одредбе предуговора релевантне за оцену права и обавеза тужиље и сада пок.ВВ као страна уговорница по предметном предуговору. Супротно наводима жалбе, тужиља није предложила графолошко вештачење предметног предуговора већ је на рочишту на записнику од 18.10.2018. године предложила графолошко вештачење потписа на предуговору од 08.08.2007. године, који се односио на стан број 2 на нивоу приземља у односу на коју непокретност је закључен уговор о купопродаји са сином тужиље, док се предуговор од 10.09.2007. године односио на стан на нивоу сутерена.

Правилна је и одлука о трошковима из става другог изреке побијане пресуде. Имајући у виду означену вредност предмета спора од 32.000 евра, која вредност према средњем курсу НБС од 118,1771 динара за 1 евро на дан подношења тужбе представља динарску противвредност од 3.781.667,20 динара, то је правилно примењена Адвокатска тарифа с обзиром на тако опредељену вредност предмета спора те правилно призната законска затезна камата на обрачуне трошкове у складу са одредбом члана 277 и члана 324 став 1 ЗОО.

Како се ни осталим жалбеним наводима тужиље не доводи у сумњу законитост и правилност побијане пресуде, то је суд применом члана 390 ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

Имајући у виду да тужиља није успела у другостепеном поступку, а да трошкови одговора на жалбу нису били нужни трошкови, то је на основу члана 165 у вези са чланом 153 ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

Председник већа-судија
Драгана Миросављевић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић