



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 6943/17**  
**22.4.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Зорана Хацића, председника већа, Радмиле Ђурић и Маје Чогурић, чланова већа, у парници тужиле-противтужене АА из ..., ..., чији је пуномоћник Божо Прелевић, адвокат из Београда, Топличин венац 11, против туженог-противтужиоца ББ из ..., ..., чији је пуномоћник Радивој Ајдуковић, адвокат из Београда, Трише Кацлеровића 22, ради накнаде штете по тужби и утврђења ништавости по противтужби, одлучујући о жалби туженог-противтужиоца изјављеној против делимичне пресуде Другог основног суда у Београду П 27958/12 од 23.6.2017. године, у седници одржаној 22.4.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог-противтужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** делимична пресуда Другог основног суда у Београду П 27958/12 од 23.6.2017. године у делу става првог изреке којим је обавезан тужени да тужилци на име изведених занатских и грађевинских радова исплати 361.817,00 динара са законском затезном каматом почев од 10.2.2016. године па до исплате, као и у ставу трећем изреке.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** делимична пресуда Другог основног суда у Београду П 27958/12 од 23.6.2017. године у преосталом делу става првог изреке, тако што се одбија тужбени захтев тужилце да јој тужени на име изведених занатских и грађевинских радова исплати још 10.200,00 динара са законском затезном каматом почев од 10.2.2016. године па до исплате.

**УКИДА СЕ** делимична пресуда Другог основног суда у Београду П 27958/12 од 23.6.2017. године у ставу четвртог изреке и предмет у овом делу **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Делимичном пресудом Другог основног суда у Београду П 27958/12 од 23.6.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је делимично тужбени захтев, па је обавезан тужени-противтужилац да тужилци-противтуженој исплати на име изведених занатских

и грађевинских радова 372.017,00 динара са законском затезном каматом почев од 10.2.2016. године па до исплате.

Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев у делу којим је тражено да се обавезе тужени-противтужилац да тужиљи-противтуженој исплати на име уговорне казне 5.400 еура са затезном каматом на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8 процентних поена почев од 11.6.2009. године па до исплате, све у динарској противвредности по највишем курсу НБС на дан исплате, на име трошкова канализације 2.870,00 динара са законском затезном каматом почев од 11.6.2009. године па до исплате, и законску затезну камату на 372.017,00 динара почев од 11.6.2009. године па до 9.2.2016. године.

Ставом трећим изреке одбијен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се утврди да су апсолутно ништави и да не производе правно дејство, предуговор и уговор о продаји непокретности, који су оверени код Првог општинског суда у Београду дана 9.9.2004. године под Ов.бр.4557/2004 и 4556/2004.

Ставом четвртим изреке утврђено је да је тужба повучена у делу којим је тражено да се обавезе тужени-противтужилац да тужиљи-противтуженој исплати на име трошкова легализације 215.234,00 динара.

Ставом петим изреке одбијен је предлог туженог-противтужиоца да се прекине поступак у овом предмету до правноснажног окончања поступка у предмету Првог основног суда у Београду П 49773/10.

Против наведене пресуде тужени-противтужилац је благовремено изјавио жалбу због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност првостепене пресуде у смислу члана 372 Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 125/04 и 111/09) који се примењује сходно прелазној одредби члана 506 став 1 Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 49/13, 74/13, 55/14, 87/18 и 18/20), Апелациони суд је нашао да је жалба туженог делимично основана.

У поступку пред првостепеним судом је утврђено да је 9.9.2004. године тужиља у својству купца закључила са туженим као продавцем предуговор Ов 4557/2004 и уговор о продаји непокретности Ов 4556/2004. Предмет предуговора и уговора је продаја стана 10 у новоизграђеном објекту на к.п. ... КО ..., општина ..., улица ..., ..., на првом спрату, површине 28,58 м<sup>2</sup>. Према предуговору, описани стан, продавац продаје а купац купује за цену од 19.000 евра (члан 3) која је цена на дан овере исплаћена у целости (члан 4). Предуговором је обавезан продавац да купцу преда у posed стан по систему “кључ у руке” најкасније до 1.5.2005. године те да ће у случају кашњења исплатити купцу за сваки месец закашњења 150 еура у динарској противвредности по највишем курсу НБС, као и да гарантује купцу за квалитет изведених грађевинских и занатских радова у складу са важећим техничким нормативима и стандардима (члан 5), као и да ће сносити све трошкове које терете непокретност а тичу се трошкова

легализације, партиципације за градско грађевинско земљиште, прикључења на ел.енергију издајањем посебног бројила, водоводну и канализациону мрежу и систем даљинског грејања (члан 7). Уговором Ов 4557/2004 описани стан ... у улици .... тужени продаје тужиљи у grubим грађевинским радовима за уговорену цену од 800.000,00 динара (члан 3). Уговором је констатовано да продавац потписом овог уговора потврђује да је примио износ цене у целости те да ће купцу предати кључеве и увести га у посед стана и припадајућих подрумских просторија (члан 4). Продавац се обавезао да ће сносити све трошкове који терете непокретност а тичу се трошкова легализације, партиципација за градско грађевинско земљиште, прикључења на ел.енергију издајањем посебног бројила, водоводну и канализациону мрежу и систем даљинског грејања (члан 6). Предуговор Ов 4557/2004 и уговор о продаји непокретности Ов 4556/2004 је у име и за рачун туженог закључио и оверио ВВ на основу пуномоћја Ов 3938/04 од 22.4.2004. године којим га је тужени као суинвеститор овластио да у његово име и за његов рачун у својству продавца може нудити на продају стан ..., на првом спрату, површине 25,58 м<sup>2</sup> у новосаграђеном објекту на к.п. ... КО ..., закључити, потписати и пред судом оверити преуговор, примити капару, део продајне цене, оверити уговор о купопродаји, примити исплату целокупне купопродајне цене, издати, потписати признаницу о пријему новца, а све са купцем кога својевољно изабере. Тужени је као суинвеститор закључио са ГГ као инвеститором уговор о заједничког изградњи Ов 2721/2004 од 13.5. 2004. године. Уговарачи су се уговором о заједничкој изградњи споразумели да заједнички доврше објекат на к.п. ... КО ... чију је изградњу започео инвеститор тако што би по завршеној изградњи објекат био спратности П+2+Пк. Суинвеститор се обавезао да финансира завршетак изградње по систему “кључ у руке”, тако да по завршетку инвеститору припадне 25% бруто површине од укупно изграђене површине са степеном изграђености “кључ у руке” а суинвеститору преостали стамбени, пословни и остали простор. Тужени у уговореном року а ни касније није завршио стан и предао га тужиљи, па је она крајем 2007. године ушла у посед стана и о свом трошку извела потребне радове да би стан у целости био завршен. Са радовима на завршетку стана је започела крајем 2007. године и у том тренутку стан је био у целости омалтерисан, стављена је бетонска кошуљица, постављени су сви прозори, урађени су преградни зидови и постављена су улазна врата док унутрашњих врата није било. Постојала је водоводна, канализациона и електро инсталација, али није било струјомера у орману а постављене су плочице на тераси, не и у купатилу. Тужиља је о свом трошку извела радове постављања, хобловања и лакирања паркета и прагова, купила је и поставила санитарije у купатилу, осим вц шоље коју је уз дозволу узела са градилишта, окречила је стан и купила материјал за то, поставила је бојлер у кухињи и купатилу и двоја унутрашња врата (на купатилу и малој соби коју је формирала мимо пројекта). Осим тога сносила је трошкове увођења струје у зграду, као и трошкове замене канализационе цеви која води од зграде до уличне канализације јер се често запушавала. Оценом налаза и мишљења вештака, утврђено је да вредност радова које је тужиља извела ради завршетка стана ..., према просечним ценама важећим у време израде налаза, износи 372.017,35 динара.

Имајући у виду наведено, да се садржина предуговора и уговора разликују у смислу да ли је предмет купопродаје завршен стан или стан у grubим грађевинским радовима, да ли је поред стана предмет купопродаје и подрум, те да ли је уговорена цена у динарском или девизном износу, првостепени суд је применом члана 99 ЗОО закључио да је заједничка намера уговарача била купопродаја завршеног стана по

систему “кључ у руке” за цену од 19.000 евра. Како је уговорена цена исплаћена на дан овере, а да тужени у уговореном року, а ни касније није завршио стан и предао га тужиљи, да је тужиља ушла у посед стана и о свом трошку извела радове који су били потребни да стан буде завршен у целости, то у смислу члана 154, 155 и 262 ЗОО тужиља има право на накнаду штете у новчаној вредности радова које је извела а које је тужени био дужан да изведе, због чега је применом члана 189 ЗОО обавезан тужени да тужиљи исплати новчану вредност радова са законском затезном каматом од вештачења па до исплате, све као у ожалбеном ставу првом изреке првостепене пресуде. У преосталом делу одбијен је тужбени захтев и то за накнаду трошкова које је тужиља имала у вези са завршавањем канализационе мреже од 2.870,00 динара, јер ове трошкове није доказала у смислу члана 223 Закона о парничном поступку. По налажењу првостепеног суда, тужиља је ступањем у посед примила испуњење обавезе па у одсуству доказа да је саопштила туженом да задржава право на уговорну казну због задоцњења, у смислу члана 273 став 4 ЗОО изгубила је право да је потражује, због чега је донета одлука као у нежалбеном ставу другом изреке првостепене пресуде.

Првостепени суд је оценио да је неоснован приговор застарелости потраживања истакнут од стране туженог, с обзиром да од краја 2007. године када су предузети радови ради завршетка стана па до подношења тужбе 11.6.2009. године нису протекли рокови из члана 376 ЗОО. Како тужиљино потраживање проистиче из правног посла са туженим, првостепени суд је оценио неоснованим приговор недостатка пасивне легитимације.

Имајући у виду да је тужиља повукла тужбу за трошкове легализације од 215.234,00 динара, првостепени суд је применом члана 196 Закона о парничном поступку одлучио као у ожалбеном ставу четвртом изреке.

Одлучујући о противтужбеном захтеву да се утврди да су ништави предуговор Ов 4557/2004 и уговор о продаји непокретности Ов 4556/2004, јер противтужилац-тужени није био власник предметног стана нити инвеститор његове градње, првостепени суд је оценио да се противтужилац легитимисао као власник стана, односно инвеститор објекта у коме се стан налази на основу уговора о заједничкој изградњи који је као суинвеститор закључио са инвеститором, преузимајући обавезу да финансира завршетак градње тако да инвеститору по завршетку објекта припадне 25% бруто површине од укупно изграђене површине са степеном изграђености “кључ у руке” а да суинвеститору, овде противтужиоцу припадне сав преостали стамбени, пословни и остали простор. Код изнетог, на пуноважност оспорених уговора без утицаја је да ли је и какав договор постојао између противтужиоца и Зорана Станковића чијим су средствима извршаване обавезе из уговора о заједничкој градњи. Имајући у виду наведено, да конкретно не постоји ниједан законом предвиђени разлог који оспорене уговоре чини ништавим у смислу члана 109 ЗОО, одбијен је као неоснован противтужбени захтев и донета је одлука као у ожалбеном ставу трећем изреке првостепене одлуке.

По налажењу Апелационог суда, првостепени суд је правилно и потпуно утврдио чињенично стање, које се жалбеним наводима не доводи у сумњу, а затим правилном применом материјалног права утврдио да је стварна воља уговорних страна била купопродаја завршеног стана по систему “кључ у руке” за цену од 19.000 евра, као

претходном правном питању. Супротно наводима жалбе, првостепени суд је правилном оценом изведених доказа, сходно члану 8 Закона о парничном поступку, утврдио све битне чињенице и околности под којима су закључени предуговор и уговор, оба од 9.9.2004. године, правилно закључивши да је намера уговорних страна било прометовање изграђеног стана. Наиме, према исказу тужиље саслушане у својству парничне странке, које првостепени суд прихвата, тужилца је имала намеру да купи ћерки гарсоњеру у Београду. Приликом преговарања о куповини спорног стана у предузећу .... предочено јој је да има гарсорења у власништву радника предузећа и да је цена потпуно завршеног стана 19,000 евра, због чега је приступила закључењу уговора када јој је на потпис дат уговор који је, супротно од договореног, садржао одредбе о куповини стана у грубим радовима за 800.000,00 динара уз објашњење да је реч о типском уговору и да ће јој се издати признаница да је платила 19.000 евра, да би јој због њеног даљег неслагања било предложено да закључи и предуговор који би садржао износ цене коју је платила, обавезе продавца и рок завршетка радова. Изнето објашњење тужиље, зашто су у истом дану потписани и оверени уговор и предуговор којим се потврђује пријем целокупне цене стана (члан 4), потврђује и садржине уговора о продаји осталих станова у новоизграђеној згради, које је у својству продавца закључио тужени и који су прочитани у доказном поступку, а из чијих одредби произлази да је вршена продаја станова по систему “сива фаза”, а не по систему “кључ у руке”, па је тако предмет уговора Ов 4766/04 од 14.9.2004. године била продаја стана ..., површине од 25,76 м<sup>2</sup>, у грубим радовима за цену од 650.000,00 динара. С тим у вези без утицаја су жалбени наводи којима се указује на нелогичност закључења предуговора и уговора због разлике у договореним условима јер ако су предуговором отклоњене грешке у уговору зашто предуговор није назван уговором. Ово и стога што наслов исправе о уговору не одређује његову правну природу, већ то чини садржина исправе, конкретно насловљена као предуговор, која садржи све битне елементе уговора о купопродаји, као и да уговорне стране сагласно констататују да је тужилца у својству купца исплатила уговорену цену на дан закључења и овере предуговора у целости те да продавцу по овом основу не дугује, а да продавац, потписом на предуговору уместо сачињавања посебне признанице потврђује да је од купца примио укупан износ уговорене цене и да према купцу нема даљих захтева по овом основу и да је намирен у целости. Код изнете садржине члана 4 предуговора којом се потврђује исплата купопродајне цене, те одређена предмета да је предмет продаје стан по систему “кључ у руке”, да је обавеза продавца да преда непокретност по систему “кључ у руке”, правилно је првостепени суд, супротно наводима жалбе, тумачењем предуговора и уговора утврдио заједничку намеру уговарача, применом правила која омогућавају изналажење смисла и домањаја садржине уговореног облигационог односа.

Неосновано се жалбом туженог оспорава оцена приговора недостатка пасивне легитимације, понављањем да није био стварни инвеститор-власник стана, већ је то својство све време имало ГП „...“, чији је власник био ДД, а тужени само запослени у том предузећу због чега није ни учествовао у продаји стана нити у каснијем договарању у вези завршавања изградње, што је чинио лично ДД а да је тужилци и било познато да тужилац није власник односно инвеститор градње, позивајући се на садржину Записника о одржаном састанку инвеститора и власника станова од 25.2.2008. године коме су присуствовали прави инвеститори градње а не и тужени кога тужилца никада није ни видела. Наиме, на основу овереног уговора о заједничкој градњи који је 13.5.2014. године закључио тужени у својству суинвеститора и којим се

обавезао да ће финансирати завршетак изградње објекта у коме се налази спорни стан за шта му припада стамбени, пословни и остали изграђени простор, тужени је постао власник стана који је продао тужиљи, како је то и констатовано у уговору и предуговору о купопродаји непокретности. Закључењем уговора и предуговора заснован је између парничних странака облигациони однос и ради остварења права из тог односа, тужиља је поднела тужбу у овој парници. Имајући у виду наведено, да је предмет тужбеног захтева потраживање тужиље због неиспуњења уговорне обавезе коју је закључењем правног посла тужени преузео на себе, правилно је првостепени суд оценио да је неоснован проговор недостатка пасивне легитимације на страни туженог. Како уговори стварају права и обавезе само између уговорних страна, то је код постављеног тужбеног захтева у овој парници без утицаја чињеница да тужени није из својих средстава финансирао нити изводио радове на изградњи спорног стана те да ли је и у каквим имовинскоправним односима са трећим лицима. Полазећи од наведеног, неосновано се жалбом оспорава и одлука о противтужбеном захтеву указивањем да тужени није стварни власник нити инвеститор градње стана због чега су ништави уговор и предуговор, закључени и оверени 9.9.2004. године, код правилно утврђеног да нису противни принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, да садрже битне елементе, допуштен основ и предмет, те да су потписани и сачињени у закону прописаној форми. Како чињеница о финансирању и динамици изградње и исплати купопродајне цене немају за последицу ништавост уговора, правилно је првостепени суд у складу са својим процесним овлашћењима одбио извођење доказа саслушањем сведока на околност да је ГП „...“, односно њен власник финансирао и предузимао радње на изградњи и продаји станова.

Супротно жалбеним наводима, правилно је првостепени суд утврдио да је због неиспуњења уговорне обавезе туженог да у остављеном року а ни касније изгради стан по систему „кључ у руке“, тужиља претрпела штету у новчаној противвредности радова које је о свом трошку извела а који су радови били потребни за завршетак изградње и употребу стана, због чега јој у смислу члана 186 и 262 ЗОО припада накнада у висини која је утврђена на основу стручно и аргументовано датог налаза и мишљења вештака, које првостепени суд узима у основ своје одлуке. Без утицаја су жалбени новоди којима се понављају примедбе на дати налаз и мишљење вештака, код утврђеног да је обим (врста и количина) грађевинских и занатских радова исказан у налазу на основу расположиве документације-рачуна који садрже опис и обим радова које је тужиља извршила на стану ради његове употребе, те извршеног увиђаја на лицу места, због чега не стоје наводи жалбе да је налаз вештака паушалан јер је заснован на исказу тужиље и њене ћерке саслушане у својству сведока, и да као такав практично представља тужиљин „списак жеља“. Чињеница да је приликом израде налаза, вештак имао у виду и налаз и мишљење вештака Животе Стојковића, који је тужиља доставила уз тужбу, сам по себи не води закључку да је налаз и мишљење судског вештака који суд узима у основ своје одлуке паушалан и непотпун, како то тужени истиче жалбом, код постављеног задатка вештаку на који тужени није имао примедби те да у допуни доказног поступка, након изјашњења вештака на примедбе, није предложио ново вештачење на околност вредности изведених грађевинских и занатских радова. Међутим, код утврђеног да је приликом извођења радова на завршетку и употреби стана тужиља уградила вц шољу коју је претходно уз дозволу узела са градилишта зграде, како то и констатује судски вештак у свом налазу, то тужиљи не припада накнада за набавку вц шоље, сходно правилу одштетног права да накнада не може бити

већа од висине претрпљене штете, због чега је досуђени износ на име изведених занатских и грађевинских радова морао бити умањен за цену набавке овог санитарног уређаја, која је са монтажом опредељена у табеларном приказу налаза вештака на износ од 10.200,00 динара.

Имајући у виду да је тужила стварну штету претрпела предузимањем о свом трошку радова на завршетку изградње стана, када је уласком у посед стана сазнала у ком степену је изграђен предметни стан, односно које радове треба предузети да би се завршио и употребљавао спорни стан, не могу се прихватити жалбени наводи да је потраживање тужиле на накнаду штете застарело јер је за штету и учиниоца сазнала протеком уговорног рока у коме је требало да се стан заврши и преда тужилји. Како је тужила радове на завршетку стана предузимала крајем 2007. године то до дана подношења тужбе 11.6.2009. године није протекао рок прописан одредбом 376 ЗОО.

Како при доношењу одлуке из става првог и трећег изреке ожалбене пресуде нису учињене битне повреде поступка из члана 361 став 2 Закона о парничном поступку, на које овај суд пази по службеној дужности, а ни повреда поступка из члана 361 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку, на коју се жалбом указује, јер је изрека у овом делу разумљива, а одлука садржи јасне и непротивречне разлоге о битним чињеницама. Имајући у виду да у смислу члана 221 Закона о парничном поступку, суд одлучује које ће доказе извести ради утврђивања битних чињеница, то налажењу овог суда, жалбени наводи о обијању суд да изведе све предложене доказе немају значај битне повреде поступка из члана 361 став 1 ЗПП, која је била од утицаја на доношење законите и правилне пресуде у ставу првом и трећем изреке.

Из изнетих разлога, Апелациони суд је у смислу члана 375 и 380 став 1 тачка 4 Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом и другом изреке.

Основано се жалбом оспорава одлука првостепеног суда о повлачењу тужбе за трошкове легализације од 215.234,00 динара, с обзиром да се према стању у списима, тужени, поднеском и усмено, изричито противио учињеном повлачењу, због чега конкретно нису били испуњени услови из члана 196 Закона о парничном поступку за доношење одлуке о повлачењу тужбе као у ставу четвртном изреке ожалбене пресуде.

Из изнетих разлога на основу члана 387 тачка 3 и 376 Закона о парничном поступку донета је одлука као у ставу трећем изреке.

**Председник већа-судија  
Зоран Хацић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић