



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Пословни број Гж.8546/10
Дана 17.02.2011.године
Нови Сад

У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у Новом Саду, као другостепени грађански суд, поступајући у већу судија Петра Јовановића, председника већа, Бранке Бајић и Споменке Драгаш, чланова већа, у правној ствари **тужиоца Б.Б. из Н.С.**, кога заступа С.Б., адвокат у Н.С., против **туженог АД „Н.“ из Н.С.**, кога заступа С.А., адвокат у Н.С., ради исплате по тужби и противтужби, одлучујући о жалбама тужиоца и туженог изјављеним против пресуде Општинског суда у Н.С., пословни број П.... од 29.10.2009.године, у нејавној седници већа одржаној 17.02.2011. године, донео је

ПРЕСУДУ

Жалбе тужиоца и туженог се **ОДБИЈАЈУ** и пресуда Општинског суда у Н.С., пословни број П.... од 29.10.2009.године, **ПОТВРЂУЈЕ**.

Одбија се захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом Општинског суда у Н.С., пословни број П.... од 29.10.2009.године, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца-противтуженог и обавезан је тужени да му исплати износ од 304.410,00 динара са законском затезном каматом почев од 01.09.2009.године па до исплате, као и трошкове парничног поступка у износу од 286.900,00 динара, све у року од 15 дана под претњом принудног извршења (ставови I, II и V изреке), док је део тужбеног захтева преко досуђеног износа главнице па до траженог износа од 919.000,00 динара, одбијен, као и противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражено да се обавезе тужилац да му исплати износ од 511.013,14 динара са законском затезном каматом од 24.12.1999.године (ставови III и IV изреке).

Против наведене пресуде тужилац је изјавио дозвољену и благовремену жалбу, побијајући је делу којим је одбијен његов тужбени захтев, као и у делу одлуке о

трошковима поступка, из свих законских разлога прописаних одредбом члана 360 став 1 тачке 1-3 Закона о парничном поступку (даље ЗПП).

Тужени је такође изјавио дозвољену и благовремену жалбу из које се не види у ком делу се пресуда побија, па је сходно одредби члана 372 став 1 ЗПП-а суд сматрао да изјављеном жалбом тужени побија пресуду у усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву и одбијајућем делу одлуке о противтужбеном захтеву, као деловима у којима тужени није успео у парници. У погледу одбијајуће одлуке о противтужбеном захтеву, овај суд је изјављену жалбу туженог третирао као жалбу без образложења, те је у том делу испитао првостепену пресуду само у границама разлога на које пази по службеној дужности.

Жалбе тужиоца и туженог нису основане.

Разматрајући списе предмета и испитујући побијану пресуду у границама разлога наведених у изјављеним жалбама парничних странака, пазећи по службеној дужности на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачке 1, 2, 5, 7 и 9 ЗПП-а, и правилну примену материјалног права, сходно одредби члана 372 став 2 истог закона, овај суд налази да је првостепена пресуда донета у поступку спроведеном без учињених битних повреда одредаба парничног поступка, на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања на које је правилно примењено материјално право, због чега су изјављене жалбе парничних странака неосноване, из разлога који следе.

Од битних чињеница за пресуђење у овој правној ствари, утврђено је да је дана 28.11.1995.године, правни претходник тужиоца, сада његова покојна супруга Б.Б., у својству купца, закључила са туженим као продавцем уговор о купопродаји стана бр.154, површине 78,81 м², на 5. спрату у стамбеном објекту А1 Л. 3, блок 3, за уговорену купопродајну цену од 262.955,00 динара. Одмах по закључењу купопродајног уговора, Б.Б. је исплатила део купопродајне цене у износу од 165.000,00 динара, исплативши на тај начин цену за 42,86 м² предметног стана, односно нешто више од 50% укупне цене. Одредбом члана 6 предметног уговора, било је предвиђено да је тужени дужан да испоручи купцу готов стан до децембра 1996.године, а да ће се предаја стана извршити након исплате целокупне вредности стана. Утврђено је да је у моменту закључења предметног уговора, Б.Б. имала двособан стан у коме је живела, а да је купљени стан намеравала да издаје.

Након закључења купопродајног уговора и исплате дела купопродајне цене, почевши од јануара 1996.године и у току целе године, Б.Б. и њен супруг Б., овде тужилац, који је учествовао у преговорима са туженим око купопродаје, обилазили су градилиште туженог, видевши да радови на изградњи зграде ни не почињу. Такође, ни 1997. године изградња још није била започета, због чега се Б.Б. у више наврата обраћала туженом у циљу решавања настале ситуације, који јој је обећавао да ће градња почети. Крајем 1999.године, Б.Б. је закључила нови купопродајни уговор са туженим који се односи на продају стана бр.134 тип 2,5, на 3. спрату у стамбеном објекту А2 на Л. 3, блок 3, површине од 72,38 м². Утврђено је да се на закључење овог уговора Б.Б. одлучила из разлога што је стан у објекту А2 по динамици изградње био при завршетку и што је у то време њен пријатељ одустао од куповине предметног стана, што је утицало на исту да закључи са туженим други купопродајни уговор, који се

од првобитног разликовао само по предмету уговора. Наиме, ниједна друга одредба купопродајног уговора није мењана, па чак ни одредба члана 6 која је задржала рок из претходног уговора за извршење обавезе туженог као продавца (да је тужени дужан испоручити готов стан до децембра 1996.године). Међутим, уговорне стране су постигле усмени споразум да ће стан бити готов и предат купцу Б.Б. до краја 1999.године, што је она прихватила. Такође, договорено је да се све уплате које су извршене по првом уговору признају у купопродајну цену од 278.663,00 динара, предвиђену чланом 3. уговора којим је између осталог било предвиђено и да продајна цена стана не садржи трошкове комуналног опремања, накнаде за непредвиђене радове, порез на промет и трошкове укњижбе. Члан 4. уговора задржао је динамика исплате купопродајне цене из претходног уговора (до 31.01.1996, до 30.04.1996., до 31.07.1996. и до 30.10.1996.године). Правни претходник тужиоца је преосталу купопродајну цену у износу од 575.400, 00 динара и 240,00 динара исплатила дана 23.12.1999.године, док тужени није испоштовао своју уговорну обавезу да ће предају стана извршити до краја 1999.године, након исплате купопродајне цене у целости, већ је предметни стан предао у посед Б.Б. дана 05.01.2001.године, када је иста уплатила и износ до 249.711,00 динара на име накнаде за комунално опремање стана.

Спроведеним вештачењем утврђено је да, према ценама из септембра 2009.године, висина закупнине за стан површине 42,38 м² за период од 01.12.1996.године до 24.12.1999.године износи 614.590,00 динара, док за стан површине 72.38 м² за период од 25.12.1999.године до 05.01.2001.године износи 304.410,00 динара.

Имајући у виду напред наведено чињенично стање, овај суд прихвата правни став и закључак првостепеног суда да се у конкретном случају ради о пренову купопродајног односа правног претходника тужиоца и туженог, што за последицу има тужиочево право на накнаду штете у виду измакле користи која му је проузрокована доцњом туженог у извршењу своје нове уговорне обавезе, тачније од момента када је његов правни претходник као купац исплатио купопродајну цену у целости, а тужени као продавац није испунио своју обавезу да у уговореном року и по исплати вредности предметног стана у целости исти преда у посед, док су супротни жалбени наводи тужиоца којима се оспорава такав правни закључак суда, неосновани.

Наиме, у смислу одредби члана 262 став 1 и 2 Закона о облигационим односима (ЗОО) поверилац је у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи. Када дужник не испуни обавезу или задоцни са њеним испуњењем поверилац има право захтевати и накнаду штете коју је услед тога претрпео.

Када је предмет обавезе из уговора о купопродаји одређени стан као индивидуално одређена ствар, као што је у конкретном случају, у случају немогућности испуњења те обавезе купац не може тражити да му продавац преда други одговарајући стан, нити се продавац може ослободити обавезе из уговора предајом купцу неког другог одговарајућег стана, сходно правилу о предмету испуњења из одредбе члана 307 став 1 ЗОО, којом је прописано да се испуњење обавезе састоји у извршењу овога што чини садржину обавезе, те нити је дужник може испунити нечим другим, нити поверилац може захтевати нешто друго. Међутим, купац и продавац могу само

споразумно променити предмет обавезе тако што би продавац уместо уговореног стана дао купцу неки други-замена испуњења из члан 308 став 1 ЗОО, или тако што би се купац и продавац споразумели да постојећу обавезу предаје одређеног стана замене новом уговорном обавезом предаје купцу неког другог стана-новација из члан 348 ЗОО.

Наведени институти облигационог права представљају законом предвиђене случајева одступања од цитираног законског правила у погледу предмета испуњења дужникове обавезе. Под заменом испуњења подразумева се споразум између повериоца и дужника по којем *постојећи облигационоправни однос престаје* на начин што поверилац пристаје да на име испуњења обавезе прими нешто друго уместо онога што му дужник дугује, што је фактички садржај дужникове обавезе, док се под преновом (новацијом) подразумева такође споразум постигнут између повериоца и дужника којим се до сада *постојећи облигационоправни однос преиначује* кроз замењивање досадашње правне основе или предмета постојеће главне обавезе с новим, због чега стара обавеза престаје и истовремено се замењује новом. На први поглед некако изгледа као да се ради о истом, но упркос постојећој сличности, ипак се ради о два одвојена правна института, при чему се основна разлика не огледа у промени предмета обавезе (то је карактеристика оба института), већ се огледа у томе што је замена испуњења, као што и сам назив института каже, сурогат испуњења постојеће обавезе давањем нечег другог уместо оног што се дугује, услед чега постојећи облигационоправни однос између повериоца и дужника престаје пошто је поверилац намирен испуњењем, што није случај код новације, где њеним уговарањем поверилац није намирен, већ је само дошло до промене правног идентитета још увек постојећег, неугашеног облигационоправног односа кроз престанак старе (дотадашње) главне обавезе њеним замењивањем са новом обавезом, која у односу на стару има или различит предмет испуњења или различит правни основ.

У конкретном случају, супротно жалбеним наводима тужиоца, његов правни претходник је, након закључења уговора о купородаји тачно одређеног стана у новембру 1995.године и након уверења да исти уговор неће бити испуњен од стране туженог, пронашао други стан са намером да са туженим новелира постојећи купопродајни однос променом предмета обавезе туженог. Новација је извршена у споразуму са туженим као продавцем и дужником у погледу обавезе предаје стана, закључењем новог уговора о купопродаји који је по свим елементима идентичан претходно закљученом уговору, осим у погледу предмета уговора који сад чини сасвим други, индивидуално одређени стан. На тај начин, моментом установљава обавезе туженог као продавца да пренесе на купца право својине на другом стану, престала је његова обавеза предаје претходно уговореног стана, али сам купопродајни однос као облигационоправни однос није престао, већ је само дошло до промене његовог правног идентитета.

Жалбени навод тужиоца да недостаје намера уговорних страна да угасе постојећу облигацију и створе нову као битан услов новације, неоснован је из разлога што тужилац такву своју тврдњу није ничим доказао сходно правилу о терету доказивања, садржаном у члану 223 ЗПП-а. Из утврђења првостепеног суда произилази да је правни претходник тужиоца сам пронашао други стан и понудио туженом да постојећи купопродајни уговор измене у погледу предмета обавезе

туженог, што указује на постојање намере и споразума повериоца и дужника да уговоре нову правноваљану обавезу која ће заменити дотадашњу, стару обавезу која се на тај начин гаси, што је битан услова за постојање новације, док супротно није доказано.

Жалбени навод туженог да постоји противречност између разлога пресуде и стања у списима предмета, неоснован је, јер се супротно таквим наводима у побијаној пресуди не цитирају уговори за који је тужени доставио само почетне стране, без достављених оригинала на увид, како то погрешно истиче тужени, јер су то уговори које је тужени закључио са тужиоцем у погледу неких других станова, који нису предмет ове парнице, већ је побијана пресуда заснована на уговору који је закључио правни претходник тужиоца са туженим у погледу тачно утврђених станова.

Тачно је да уговорне стране новелираним уговором нису одредиле нови рок испуњења обавезе туженог, међутим, правилном оценом свих у току поступка изведених доказа у смислу одредбе члана 8 ЗПП-а, а пре свега оценом исказа правног претходника тужиоца, утврђено је да су правни претходник тужиоца и тужени усменим споразумом фактички одредили нови рок за извршење уговора од 25.12.1999.године и предају стана који је тим уговором одређен по основу новације, што супротно жалбене наводе туженог да странке никада нису утврдиле рок завршетка градње и примопредаје поседа стана, чини неоснованим и паушалним.

Такође, тачно је да је правни претходник тужиоца био у обавези да сноси уплатио трошкове комуналног опремања грађевинског земљишта и да је накнаду истих уплатио приликом примопредаје стана у посед, тачније 05.01.2001.године. Међутим, неосновано тужени у својој жалби истиче да предметни трошкови представљају део цене стана и самим тим део испуњења обавезе исплате купопродајне цене туженом, због чега тужилац не може да потражује накнаду траженог вида штете, с обзиром на то да његов правни претходник није испунио своју обавезу у целости пре завршетка и предаје стана. Трошкови комуналног опремања не улазе у цену стана, што је утврђено из уговорних одредби и правни претходник тужиоца је ту своју обавезу испунио у року и у складу са уговором. Наиме, ради се о накнади чију висину правни претходник тужиоца, као купац стана, није могао да зна све док продавац није саставио обрачун висине накнаде и позвао га да изврши уплату накнаде наведених трошкова, односно након што је тужени као продавац доставио праном претходнику тужиоца као купцу коначан обрачун плаћања накнаде, који утврђује ЈП „З.з.и.г.“.

Применом одредби члана 161 став 1 и 149 ЗПП-а, суд је одбио захтев тужиоца за досуђење трошкова састава жалбе и таксе на жалбу, будући да исти није успео са својим правним леком, односно да изјављена жалба тужиоца, није била од утицаја на остваривање његових права у овом поступку, нити је допринела доношењу другостепене одлуке.

Како је првостепени суд правилном оценом доказа утврдио све одлучне чињенице за пресуђење у овој правној ствари, те је правилном применом материјалног права донео и правилну одлуку о делимичној основаности тужбеног захтева и неоснованости противтужбеног захтева, која ни преосталим жалбеним наводима није

Пословни број Гж.8546/10

доведена у сумњу, овај суд је, сходно свему наведеном, а применом одредбе члана 375 ЗПП-а у вези са чланом 373 став 1 тачка 2 истог закона, одлучио као у изреци пресуде.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА

Петар Јовановић, с.р.
зто

ОБЛИГАЦИОНИ ОДНОСИ
НАЧИНИ ПРЕСТАНКА ОБАВЕЗА
ПРЕНОВ (НОВАЦИЈА)