



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 856/24
8.5.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, др Драгице Попеску и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиле - противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Бранислав Недић, адвокат из Београда, ул. Ђорђа Јовановића бр. 15/11, против тужених-противтужилаца ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Татјана Танасковић, адвокат из Београда, ул. Кијевска бр. 10, ради накнаде штете, одлучујући о жалбама странака изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П бр. 12523/18 од 13.6.2023. године, у седници већа одржаној дана 8.5.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужиле - противтужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П бр.12523/18 од 13.6.2023.године, у ставу другом, трећем, четвртном, и осмом изреке.

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужених – противтужилаца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П бр.12523/18 од 13.6.2023.године, у ставу првом и шестом изреке.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе тужиле-противтужене и тужених-противтужилаца и **ПОТВРЂУЈЕ** решење о трошковима поступка садржано у ставу седмом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П бр.12523/18 од 13.6.2023.године.

ОДБАЦУЈЕ СЕ жалба тужиле-противтужене изјављена у односу на став први изреке пресуде Првог основног суда у Београду П бр.12523/18 од 13.6.2023.године, као недозвољена.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосновани захтеви тужиле - противтужене и тужених - противтужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Ставом првим изреке побијане пресуде, обавезани су тужени-противтужиоци да тужиљи-противтуженој исплате износ од 439.126,07 динара са законском затезном каматом почев од 8.11.2022. године, као дана вештачења до исплате, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде, под претњом извршења. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље - противтужене у делу у којем је тражила да суд обавезе тужене - противтужиоце да јој исплате законску затезну камату на досуђени износ од 439.126,07 динара почев од 20.07.2020. године, па до 07.11.2022. године. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље - противтужене у делу у којем је тражила да суд обавезе тужене - противтужиоце да јој исплате износ од још 80.411,91 динара, као разлику преко досуђеног износа од 439.126,07 динара, а до траженог износа од 519.537,98 динара, са законском затезном каматом почев од 20.07.2020. године до исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље-противтужене у делу у којем је тражила да се обавезу тужени-противтужиоци да јој исплате износ од 474.649,91 динара са законском затезном каматом од 20.07.2020. године. Ставом петим изреке, делимично је усвајен противтужбени захтев тужених-противтужилаца па је обавезана тужиља-противтужена да исплати туженима-противтужиоцима износ од 1.562,55 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом почев од 08.11.2022. године, па до исплате, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде, под претњом извршења, а одбијен је као неоснован противтужбени захтев који се односи на законску затезну камату на наведени износ од 19.10.2018. године, као дана подношења противтужбе до 07.11.2022. године. Ставом четвртим изреке, одбијен је противтужбени захтев тужених-противтужилаца у делу којим су тражили да суд обавезе тужиљу - противтужену да исплати туженима - противтужиоцима износ од још 9.687,45 евра као разлику преко досуђеног износа од 1.562,55 евра, а до тражених 11.250,00 евра, све у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом почев од 19.10.2018. године, па до исплате. Ставом седмим изреке, обавезани су тужени - противтужиоци да тужиљи - противтуженој солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 282.080,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, под претњом извршења. Ставом осмим изреке, обавезана је тужиља-противтужена да туженима - противтужиоцима накнади трошкове парничног поступка у износу од 222.750,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде под претњом извршења.

Против наведене пресуде, благовремене жалбе изјавили су тужиља – противтужена, побијајући исту у ставу првом, другом, трећем, четвртим, седмом и осмом изреке, из свих законом прописаних разлога, и тужени-противтужиоци побијајући је у ставовима првом, шестом и седмом изреке, из свих законом прописаних разлога.

Апелациони суд у Београду је испитао првостепену пресуду, у границама

законских овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр. 72/11, са свим изменама и допунама) и нашао да жалбе тужиље-противтужене и тужених-противтужилаца нису основане.

У поступку пред првостепеним судом није учињена нека од битних повреда 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, нити друге повреде које би биле од утицаја на другачије одлучивање у овој правној ствари.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да су парничне странке дана 17.02.2016. године закључиле уговор о финансирању изградње стамбеног објекта и то тужиља-противтужена АА, као инвеститор, а тужени-противтужиоци ББ и ВВ, као финансијери, да је предмет уговора финансирање изградње стамбеног објекта у „„, у ул. „„, бр. „„, на кат.парцели „„, КО „„, уписаној у лист непокретности број „„, КО „„, да је тужиља као инвеститор у заједничку градњу уложила своје право својине на породичној стамбеној згради, означеној бројем „„, у ул. „„, бр. „„, на кат.парцели „„, све уписано у лист непокретности „„, КО „„, и целокупан свој удео у кат.парцели, док су тужени, као финансијери уложили сва средства и активности потребне за изградњу новог објекта, уз обавезу рушења постојећих објеката на парцели и изградњу нове зграде према овом уговору о свом трошку, те укњижбом исте у катастар непокретности са свим њеним деловима. Наведеним уговором такође је констатовано да ће део парцеле на којој ће се налазити будућа зграда, а који се налази иза зграде гледано са улице бити у искључивом коришћењу инвеститора, те да ће две стране парцеле (задња лева гледано са улице) бити ограђене, као и да је рок завршетка градње 27 месеци од дана потписивања овог уговора, док финансијери имају обавезу да плаћају инвеститору 750 евра месечно на име унапред одређеног износа штете коју трпи у случају завршетка градње. Утврђено је и да су тужени - противтужиоци пре уговореног рока изградили зграду, те се тужиља - противтужена у свој стан уселила у септембру 2017. године, а крајем 2017. године почела градити ограду, чија изградња је спадала у обавезу тужених-противтужилаца према напред наведеном уговору, те је поред ограде тужиља-противтужена у дворишту изградила и шупу. Према налазу вештака грађевинске струке, вредност радова са материјалом које је тужиља - противтужена извела, а који представљају рад са материјалом на бетонирању дворишта, изради штампаног бетона у дворишту, бетонирању темеља ограде, зидању ограде од бетонских блокова и изради армиранобетонских серклажа, као и постављања капије, на дан вештачења износи 4.418,52 евра, односно 519.537,98 динара, те да вредност грађевинских радова који су уобичајени према месним приликама, а које је тужиља-противтужена извела износи 3.734,64 евра, односно 439.126,07 динара на дан вештачења. Преостали радови које је требало обавити да би се ограда и двориште довели у стање уобичајено за коришћење су малтерисање ограде са глетовањем и бојењем и израда штампаног бетона у дворишту у износу од 4.036,76 евра, односно 474.649,91 динара на дан вештачења. Такође, утврђено је да је тржишна вредност стана у сутерену за 25 % мања од вредности станова у другим етажама, односно тржишна цена квадрата стана у сутерену износи 825 евра/м², то јест тржишна цена стана број 1 површине 28,41 м², пре изградње шупе од стране тужиље-противтужене износила је 23.438,25 евра, док утицај шупе на коју гледа прозор из дневне собе и зид умањује вредност стана број 1 за још 5%, па је умањена тржишна вредност стана број 1 чији прозор из дневне собе гледа на

шупу и са француског балкона на зид, износи 21.875,70 евра, односно 770 евра по м², а како је стан продат за 20.000 евра, то су тужени-противтужиоци својом вољом уговорили продајну цену стана број 1 испод тржишне, а утицај тужиље - противтужене на умањење вредности квадрата огледа се у разлици тржишне цене тог стана пре изградње шупе и након тога.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби чл. 17 став 1, чл. 262 став 1 чл. 155, 186, 189 ЗОО нашао да су тужбени захтеви тужиље - противтужене и тужених - противтужилаца делимично основани. Наиме, првостепени суд налази да је тужиља - противтужена оправдано предузела радњу подизања оградe око свог стана у сутерену зграде у ул. ... бр. ..., у ..., а што је била уговорна обавеза тужених - противтужилаца, те како из утврђеног чињеничног стања произилази да су они испуњење те обавезе препустили тужиљи - противтуженој, то околност да је тужиља - противтужена подигла ограду пре истека уговореног рока не мења чињеницу да је то по уговору била обавеза тужених, због чега су тужени - противтужиоци у обавези да сnose трошкове подизања предметне оградe, и то до вредности изведених радова које су према уговору тужени - противтужиоци требало да изведу ради изградње оградe и то према уобичајеним месним приликама, а чија вредност износи 439.126,07 динара. Како је тужиља-противтужена за подизање оградe уложила већа средства од уобичајених, првостепени суд је делимично одбио тужбени захтев тужиље - противтужене за износ преко досуђеног, а до траженог износа од 519.537,98 динара, као и за износ од 474.649,91 динара на име преосталих радова које би требало обавити да би се ограда и двориште довели у стање уобичајено за коришћење, налазећи да тужиља-противтужена нема право на ове трошкове, јер за сада није дошло до умањења имовине тужиље -противтужене, те је њен захтев у наведеном делу преурађен. Одлучујући о противтужбеном захтеву, првостепени суд је полазећи од налаза и мишљења судског вештака из којег произилази да су цене станова у сутерену за 25% ниже од цене станова на другим етажама, те да утицај шупе коју је тужиља без дозволе саградила у дворишту, а на коју гледа прозор из дневне собе и зид спорног стана број 1 у сутерену зграде, додатно умањује вредност тог стана за још 5%, нашао да туженима - противтужиоцима припада накнада штете на име изгубљене добити у износу разлике тржишне цене стана број 1 пре саграђене шупе и тржишне цене стана након што је тужиља - противтужена саградила шупу, што представља износ од 1.562,55 евра, колико је досуђено ставом петим изреке побијане пресуде. Првостепени суд налази да је кривицом тужиље - противтужене вредност предметног стана умањена за наведени износ, те је стога без утицаја околност да су тужени - противтужиоци предметни стан продали за мањи износ од тржишне вредности, због чега је одбијен противтужбени захтев за износ преко досуђеног, а до траженог износа од 11.250,00 евра односно за износ од још 9.687,55 евра са каматом. На наведени износ туженим - противтужиоцима досуђена је камата, али не од утужења, како је тражено противтужбеним захтевом, већ од дана пресуђења, у складу са одредбом чл. 189 ЗОО.

Одлука првостепеног суда је правилна и на закону заснована, а разлоге које даје првостепени суд за своју одлуку, у свему прихвата и овај суд као правилне и јасне.

Неосновано се жалбеним наводима тужених – противтужилаца истиче да тужиља није доказала да је претрпела штету из уговорног односа са туженим, те да

странке нису уговором ни предвиделе изглед оградe, због чега налазом вештака није могла бити утврђена цена за изградњу оградe, ако се не зна као је она требала да изгледа. Наиме, одредбом члана 262. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи, док је ставом 2. истог члана прописано да када дужник не испуни обавезу или задоцњи са њеним испуњењем, поверилац има право захтевати накнаду штете коју је услед тога претрпео. Чланом 155. истог закона прописано је да је штета умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), као и nanoшење другогме физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета).

У конкретном случају изградња предметне оградe била је уговорна обавеза тужених - противтужилаца, те како тужени – противтужиоци нису показали намеру да исту изврше, већ су њено испуњење пребацили на тужиљу, то су у обавези да накнаде тужиљи штету насталу неиспуњењем уговорне обавезе, односно да сnose трошкове подизања предметне оградe, и то до вредности изведених радова које су према уговору тужени - противтужиоци требало да изведу ради изградње оградe, а према уобичајеним месним приликама, како то правилно налази првостпени суд. Околност да уговором није предвиђен изглед оградe, супротно наводима жалбе тужених - противтужилаца није од утицаја на висину накнаде штете, с обзиром да је налазом вештака управо и утврђена вредност грађевинских радова који су потребни да би се подигла ограда, а према уобичајеним месним приликама. С тим у вези, како је тужиља – противтужена за подизање оградe уложила већа средства од уобичајених, то се неосновано жалбом тужиље - противтужене оспорава одлука којом је одбијен тужбени захтев преко досуђеног износа а до тражених 519.537,00 динара, колико износи вредност радова које је тужиља извела, с обзиром да је реч о радовима које тужени-противтужиоци нису у обавези да сnose, јер превазилазе уобичајене месне прилике.

Супротно наводима жалбе тужиље – противтужене, правилно је првостепени суд досудио тужиљи законску затезну камату на досуђени износ од 439.126,00 динара, и то од дана вештачења 08.11.2022. године, имајући у виду да од дана вештачења до дана пресуђења није прошао дужи временски период, а све у смислу одредбе чл. 189 ЗОО, према којем се висина накнаде штете досуђује у време доношења судске одлуке.

Неосновано се жалбеним наводима тужиље - противтужене оспорава одлука којом је одбијен захтев за исплату износа од 474.649,91 динара на име будућих радова које је потребно извести да би се ограда и двориште довели у стање потребно за редовну употребу. Ово стога што се тужиљи по тужби са захтевом за накнаду штете може досудити само већ настала штета, а не и будућа штета за коју је неизвесно да ли ће наступити, те правилно налази првостепени суд да у конкретном случају није дошло до умањења имовине тужиље за наведени износ, с обзиром да је реч о радовима које тужиља још није извела, а накнада за будућу штету се може досудити само ако се ради о будућој штети за коју је по редовном току ствари извесно да ће трајати и у будућности, а што овде није случај.

Такође, правилно је првостепени суд одлучујући о противтужном захтеву тужилаца - противтужених, нашао да им припада накнада штете на име изгубљене

добити у износу разлике тржишне цене стана број 1 пре саграђене шупе (23.438,25 евра) и тржишне цене стана број 1 након што је тужила - противтужена саградила шупу (21.875,70 евра), а што представља износ од 1.562,55 евра. Ово стога, што је управо кривицом тужиље, односно изградњом шупе дошло до умањења вредности стана односно додатног смањења вредности стана од још 5% од тржишне вредности, поред 25% колико према налазу вештака, а на основу статистичких података износе цене станова у сутерену у односу на станове на другим етажама.

Неосновано се жалбеним наводима тужилаца - противтужених истиче да је према купопродајним уговорима који су достављени јасно види да је предметни стан број 1 продат за много мању цену, од осталих станова у згради, те да штета на страни тужених износи 11.250, евра, као разлика између цене по којој су продавали остале станове у згради и цене по којој је продат предметни стан након што је тужила саградила шупу. Наиме, у конкретном случају налазом вештака је утврђено да тржишна вредност станова у сутерену за 25% мања од вредности станова на другим етажама, (23.438,25 евра), док утицај шупе коју је саградила тужила на коју гледа прозор из дневне собе стана бр. 1 додатно умањује вредност стана за још 5%, (21.875,70 евра), па стога чињеница да су тужени својом вољом уговорили продајну цену стана испод тржишне се не може приписати у кривицу тужиље - противтужене, због чега се њен утицај на умањење вредности стана број 1 огледа у разлици тржишне цене тог стана пре изградње шупе и након тога, како то правилно налази првостепени суд.

Како се ни осталим жалбеним наводима странака не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, то је овај суд применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучио као у првом, другом и трећем ставу изреке ове пресуде.

Потврђена је и одлука о трошковима поступка из става седмог и осмог изреке јер је иста одлука донета правилном применом одредаба из члана 153 и 154 ЗПП.

Одлуку у ставу четвртом изреке ове пресуде, Апелациони суд је донео применом одредбе члана 378. став 3. ЗПП-а, имајући у виду да је тужила-противтужена изјавила жалбу побијајући првостепену пресуду у ставу првом, другом, трећем, четвртом, седмом и осмом изреке, с тим да иста нема правни интерес да побија пресуду у ставу првом изреке, којим је усвојен тужбени захтев тужиље - противтужене, из ког разлога је њена жалба у том делу одбачена, као недозвољена, у смислу члана 401 тачка 1 ЗПП.

Одлука као у ставу петом изреке пресуде, донета је у смислу одредбе члана 165 ЗПП, па су одбијени захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка, имајући у виду да су њихове жалбе оцењене као неосноване.

**Председник већа-судија
Зорица Ђаковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић