



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 998/24
9.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиоца Фероелектро доо Краљево, са седиштем у Краљеву, Ул. Беранова бр. 17-б, чији је пуномоћник Марјан Божиловић, адвокат из Београда, Балканска улица бр. 18/43, против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Јелена Дреџун, адвокат из Београда, Савска улица бр. 33, ради дуга, одлучујући о жалби тужене изјављене против пресуде Другог основног суда у Београду П 2211/22 од 1.12.2023. године, у седници већа одржаној дана 9.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Другог основног суда у Београду П 2211/22 од 1.12.2023. године у делу става другог изреке тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се обавезе тужена да му на име уговорне казне за месец август 2016. године исплати износ од 250 евра са каматом по Закону о затезној камати почев од 11.8.2016. године па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, док се у преосталом делу става другог изреке и у ставу трећем изреке **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 2211/22 од 1.12.2023. године и жалба тужене у том делу одбија као неоснована.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим дозвољено је преиначење тужбе учињено поднеском тужиоца од 28.10.2022. године. Ставом другим усвојен је тужбени захтев и обавезана тужена да тужиоцу на име уговорена казне због неизвршења обавезе из члана 3 став 2 уговора о купопродаји стана у изградњи ОПУ: 531-2016 од 26.5.2016. године за период од августа месеца 2016. године закључно са октобром месецом 2022. године исплати појединачне месечене износе од по 250 евра, са каматом по закону о затезној камати на сваки појединачни месечни износ, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, на начин ближе одређен овим ставом изреке. Ставом трећим обавезана је тужена да тужиоцу на име трошкова поступка исплати износ од 593.336,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Против наведене пресуде, жалбу је благовремено изјавила тужена, побијајући је

у ставу другом и трећем изреке како то произилази из садржине поднете жалбе, из свих законских разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

Испитујући правилност побијане пресуде у побијаном делу на основу овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП-а (“Службени гласник РС” бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23-др.закон), Апелациони суд је оценио да је жалба тужене делимично основана.

У проведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које овај суд пази по службеној дужности нити се жалбом основано указује на постојање битне повреде из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а, с обзиром да је изрека пресуде разумљива, а пресуда нема недостатака због којих се не може испитати, разлози о битним чињеницама су јасни и непротивречни и о битним чињеницама не постоји противречност између онога што се у разлозима пресуде наводи и о садржини исправа.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су закључиле уговор о купопродаји стана у изградњи ОПУ: 531-2016 дана 26.5.2016. године, и то тужилац у својству купца стана, а тужена у својству продавца стана. Чланом 1 наведеног уговора описан је предметни стан, површине 53,40 м², означен као стан бр.8 (који се састоји од ходника, купатила, дневне собе са трпезаријом и кухињом, спаваће собе и терасе, други стан лево од степеништа, чија је тераса према ... улици, а други део стана према ...) на 1. спрату, стамбене зграде ... у изградњи, у ул.... у ..., која се налази на катастарској парцели бр. ... КО ..., уписана у Лист непокретности бр. ... КО ... Чланом 2 истог уговора, уговорено је да продавац продаје, а купац купује стан описан у члану 1 уговора за укупну купопродајну цену од 7.575.008,40 динара, са урачунатим ПДВ-ом, док је ставом два истог члана уговорено да ће се плаћање купопродајне цене из става 1 извршити компензацијом - пребијањем са дугом у износу од 7.575.008,40 динара које продавац има према купцу по основу правноснажног решења о извршењу Другог основног суда у Београду Иив 164/16 од 14.4.2016. године, које је правноснажно 24.4.2016. године. Чланом 3 став 1 предметног уговора уговорне стране су се сагласиле да у моменту закључења уговора није урађен систем за електрично грејање, нису постављени радијатори, нису уграђене санитариије у купатилу, нису постављена собна врата, нису постављене паркет лајсне, нити је паркет лакиран завршним лаком, није извршено кречење зидова, у згради није уграђен лифт. Ставом два је уговорено да стан продавац продаје, а купац купује по систему кључ у руке, па се продавац обавезује да стан из члана 1 заврши у потпуности уз завршетак радова описаних у ставу 1, али и других радова неопходних за редовну употребу и коришћење зграде у којој се налази, најкасније у року од 3 месеца од дана закључења овог уговора. Чланом 4 ставовима 1, 2 и 3 уговорено је да је продавац сагласан да купац може ући у посед стана и пре истека рока из члана 3 став 2 уговора, да се продавац обавезује да купцу на његов писани захтев преда у посед стан испражњен од лица и ствари и то тако што ће му предати све кључеве од стана и улаза у зграду, те да ће се о примопредаји сачинити посебан записник. Чланом 5 предвиђено је да се продавац обавезује да по окончању легализације-озакоњења предметног стана, купцу преда решење о легализацији или озакоњењу стана на основу којег купац може уписати своје право својине код Службе за катастар непокретност. Чланом 6 предвиђено је да се продавац обавезује да, уколико

не изврши своју обавезу из члана 3 став 2 уговора у року, купац на име уговорне казне плаћа износ од по 250 евра за сваки започети месец доцње и то до 10-ог у месецу у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Првостепени суд је утврдио и то да је тужилац исплатио уговорену цену на начин и у року предвиђен уговором, да се тужилац након истека рока за предају стана 2016. године до подношења тужбе, више пута обраћао туженој ради предаје стана преко супруга тужене, сведока ББ са којим је тужилац фактички и уговорио продају предметног стана, да је у ту сврху долазио у ... како би од истог преузео кључеве, али је сведок ББ одбио да се састане са законским заступником тужиоца, и одбио да преда кључеве законском заступнику тужиоца, након чега је тужилац поднео тужбу овом суди. Тужена је тек у поступку принудног спровођења извршења пред јавним извршитељом ... у предмету ИИ бр. 335/22 дана 27.10.2022. године предала туженом кључеве предметног стана.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7170/19 од 26.5.2022. године, делимично је потврђена пресуда Другог основног суда у Београду П 2289/17 од 17.5.2019. године, исправљена решењем истог суда П 2289/17 од 10.6.2019. године у ставу другом изреке, којим је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезана тужена да му преда у државину стан број 8, површине 53,40м, на I спрату и стамбеној згарди ... у изградњи, у улици ... у ..., која се налази на катастарској парцели бр. ... КО ..., која је уписана у лист непокретности бр. ... КО ..., испражњен од свих лица и ствари у року од 8 дана. Наведеном одлуком Апелационог суда укинута је пресуда Другог основног суда у Београду П 2289/17 од 17.5.2019. године, исправљена решењем истог суда П 2289/17 од 10.6.2019. године у ставу трећем и петом изреке, као и допунска пресуда Другог основног суда у Београду П 2289/17 од 13.6.2019. године, у делу којим је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезана тужена да тужиоцу исплати уговорну казну у појединачним месечним износима од по 250 евра у динарској противвредности са припадајућом каматом.

Поступајући по налогу из пресуде Апелационог суда у Београду да се у поновном поступку тачно утврди када је стан завршен, односно да ли је било задоцњења у завршетку изградње, а ако јесте, чија је одговорност то што стан након завршетка изградње није предат купцу – тужиоцу, првостепени суд је закључио да предметни стан није завршен у уговореном року од 3 месеца од закључења уговора нити на дан подношења тужбе, већ у пролеће 2018. године, односно током 2018. године, када су завршени сви комплетни радови. Да зграда није била усељена ни 2018. године, првостепени суд је утврдио из исказа сведока ВВ, који је у тренутку давања изјаве 3.12.2018. године још увек крпио и поправљао неке ствари, када није видео никога да живи у њој. Надаље, првостепени суд је закључио да тужена није предала кључеве од стана тужиоцу, иако се тужилац више пута обраћао и звао сведока ББ који је био овлашћен од стране тужене ради предаје стана, и иако је законски заступник тужиоца долазио у ... ради примопредаје стана до предаје није дошло, јер је први пут сведок ББ одбио да се нађе са законским заступником тужиоца испред стана уз увредљиве речи упућене законском заступнику, док је други пут када је законски заступник тужиоца дошао у ... ради примопредаје стана сведок ББ позвао телефоном законског заступника тужиоца и рекао да није у ..., већ у ... те затражио да се примопредаја договори за други пут. С обзиром на то да је пре подношења тужбе законски заступник тужиоца звао сведока ББ који је био овлашћен да му преда кључеве стана у име тужене, и који је одбио да му преда стан и пролонгирао време предаје, првостепени суд је закључио да је

на страни тужене кривица што стан није предат тужиоцу. Ово тим пре што тужена није позвала тужиоца ни након 2018. године када је стан завршен нити покушала да преда стан туженом од 2018. године до 5.10.2022. године, када се пуномоћник тужене обратио тужиоцу у поступку принудног извршења пресуде за увођење тужиоца у посед стана.

Применом одредбе члана 273 став 4 Закона о облигационим односима на тако утврђено чињенично стање првостепени суд је усвојио захтев тужиоца, јер тужена протеком рока од 3 месеца од закључења уговора, када је стан требало да буде завршен, а ни касније по завршетку радова, све до 27.10.2022. године, предметни стан није предала тужиоцу у посед. Како је на туженој одговорност што стан након завршетка изградње није предат тужиоцу, стекли су се услови да тужена тужиоцу исплати уговорну казну због задоцњења у испуњењу уговорне обавезе из члана 3 став 2 Уговора о купопродаји стана у изградњи, те је првостепени суд тужиоцу на име уговорне казне за период августа 2016. године када је стан требало да буде завршен до октобра 2022. године када је предат у посед тужиоцу, досудио месечне износе од по 250 евра у динарској противвредности, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког појединачног месечног износа, применом одредбе члана 277 став 1 Закона о облигационим односима, такође у динарској противвредности.

Све важне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио изведеним доказима, које је правилно оценио применом одредбе члана 8 ЗПП-а, те правилно применио материјално право. За своју одлуку првостепени суд је дао довољне и јасне разлоге, које као правилне, прихвата и овај суд као другостепени, те на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП-а пресуду детаљно не образлаже.

Жалбеним наводима тужене нису доведени у сумњу законитост и правилност првостепене пресуде. Иако тужена у жалби наводи да пресуду побија из свих разлога предвиђених чланом 373 став 1 ЗПП-а, она у ствари жалбеним наводима оспорава утврђено чињенично стање и без успеха излаже своје виђење изведених доказа и правилности утврђења битних чињеница.

Апелациони суд је ценио наводе жалбе тужене којима указује да је одредбом члана 4 став 2 Уговора уговорено да се продавац обавезује да купцу на његов писани захтев преда у посед стан испражњен од свих лица и ствари, те да из наведене одредбе уговора произилази да ће се примопредаја стана извршити на писани захтев купца, односно овде тужиоца, али је оценио да су исти неосновани. Ово због тога што из садржине одредбе члана 4 предметног уговора произилази право купца, а овде тужиоца, да му тужена на писани захтев преда стан испражњен од лица и ствари пре истека рока од три месеца од закључења уговора, а након истека наведеног рока обавеза је тужене да позове тужиоца као купца стана и истом преда стан, те сачини записник.

Нису основани жалбени наводи тужене којима се врши анализа исказа парничних странака, те сведока ББ, ВВ, ГГ и на свој начин интерпретира чињенично стање у погледу испуњености услова за исплату уговорне казне. Првостепени суд је правилно применио одредбу члана 8. ЗПП-а, којом је прописано да суд по свом уверењу, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа

заједно, као и на основу резултата целокупног поступка одлучује које ће чињенице узети као доказане. Овом одредбом установљено је начело слободне оцене доказа које подразумева одсуство законом утврђених правила о избору доказа и њиховом рангирању према доказној снази и суду препуштено да изврши њихову савесну и брижљиву оцену и да према специфичностима конкретног случаја и резултатима конкретног истраживања, слободно и без формалних ограничења цени изведене доказе и формира своје уверење о доказаним, односно недоказаним чињеницама. Како током поступка тужена није пружила доказе да су радови завршени у уговореном року од 3 месеца од закључења уговора нити је позвала тужиоца да прими предметни стан, то је правилном оценом изведених доказа првостепени суд донео побијану одлуку.

Без утицаја су и наводи жалбе тужене којима указује да првостепени суд није узео у обзир исказ сведока ГГ, с обзиром на то да је првостепени суд ценио исказ наведеног сведока, и истом поклонио веру у делу у којем је истакао да су кључеви тужиочевог стана били код њега, док је у преосталом делу исказ овог сведока оценио ко нејасан и нелогичан, јер да је предметни стан завршен 2016. године, не би било разлога да кључеви истог буду код наведеног сведока, уместо да исти буду предати тужиоцу. Такође, неосновани су и наводи жалбе којима указује да из исказа сведока ВВ произилази да је предметни стан био завршен 2015-2016. године. Наиме, уговор о купопродаји стана у изградњи закључен је дана 26.5.2016. године, из чега произилази да предметни стан није био завршен до дана закључења уговора, јер у супротном парничне странке не би уговорале уговорну казну за случај задоцњења. Поред тога, одредбом члана 3 став 2 уговора о купопродаји продавац се обавезао да, поред радова, описаних у ставу 1 наведеног члана и обави и друге неопходне радове за редовну употребу и коришћење зграде у којој се стан налази, те обавеза тужене није била само да заврши предметни стан, већ и да сходно напред наведеној уговорној одредби изведе друге радове неопходне за редовну употребу и коришћење предметне зграде, при чему је из исказа сведока ВВ првостепени суд утврдио да иако је стан завршен у пролеће, односно током 2018. године, а да зграда ни током 2018 године није била усељена, како то наводи сведок ВВ из чијег исказа произилази да је у децембру 2018. године још увек крпио и поправљао неке ствари.

Без утицаја су и наводи жалбе тужене, којима указује да из садржине одредбе члана 3 став 2 уговора о купопродаји стана произилази да је предметна уговорна казна уговорена за случај да тужена задоцни са завршетком радова, не и за предају стана. Наиме, претпоставка за постојање уговорне казне је постојање уговорне обавезе, чије повреда представља услов за њену исплату. Иако су парничне странке закључиле уговор о купопродаји стана, и истим предвиделе уговорну казну за случај да тужена задоцни са испуњењем своје обавезе из члана 3 став 2 предметног уговора, смисао наведене одредбе уговора је управо у томе да тужена стан који је предмет уговора, након завршетка радова ближе описаних наведеним чланом уговора преда тужиоцу.

Са изложеног, правилно је поступио првостепени суд када је донео одлуку као у ставу другом изреке побијане пресуде којом је обавезао тужену на исплату уговорне казне за период од септембра месеца 2016. године закључно са октобром 2022. године, у појединачним месечним износима од по 250 евра са припадајућом законском затезном каматом од доспелости сваког појединачног износа уговорне казне па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Међутим, не може се прихватити као правилан део одлуке првостепеног суда којим је тужиоцу досудио уговорну казну за месец август 2016. године. Ово из разлога што је чланом 6 став 1 уговора о купородаји стана у изградњи, уговорено да уколико тужена не изврши своју обавезу из члана 3 став 2 предметног уговора у уговореном року, на име уговорне казне плаћа износ од 250 евра за сваки започети месец доцње и то сваког 10-ог у месецу у динарској противвредности по средњем курсу за Еуро код НБС на дан исплате. Дакле, како тужена није извршила своју уговорну обавезу у року од 3 месеца од закључења уговора, односно до 26.8.2016. године, то тужиоцу припада уговорна казна почев од месеца септембра 2016. године, јер је месец септембар први започети месец доцње тужене. Имајући у виду наведено, овај суд је преиначио став други изреке побијане пресуде у делу у којем је тужилац тражио да се обавезе тужена да му на име уговорне казне за месец август 2016. године исплати износ од 250 евра са каматом по Закону о затезној камати почев од 11.8.2016. године па до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, и у овом делу одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже, јер налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке на основу овлашћења из члана 396 став 1 ЗПП-а.

С обзиром на исход спора и постигнути успех странака, потврђена је и одлука о трошковима поступка садржана из става трећег изреке ожалбене пресуде, који су тужиоцу досуђени и одмерени правилном применом одредбе чланова 150, 153, 154 и 163 ЗПП-а, као и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важећих у време доношења одлуке, те Таксене тарифе, као саставног дела Закона о судским таксама, важеће у време настанка таксене обавезе.

Са свега изложеног, на основу овлашћења из члана 390, 394 тачка 4 ЗПП-а и 401 тачка 2 ЗПП-а одлучено је као у ставу првом изреке пресуде, а како је тужена успела у незнатном делу у другостепеном поступку, на основу члана 165 у вези са чланом 153 ЗПП-а, као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић