



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ  
Гж. 205/19  
07.02.2019. године  
Нови Сад

## У ИМЕ НАРОДА

Апелациони суд у Новом Саду у већу судија Мирјане Андријашевић, председника већа, Бранке Маљковић и Милене Ковачевић, чланова већа, у правној ствари **тужиоца АА** из ..., чији је пуномоћник Драган Чолић, адвокат у Новом Саду, против туженог **ББ** из ..., чији је законски заступник директор ВВ, кога заступа пуномоћник Сузана Марковић, адвокат у Новом Саду, ради исплате, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Новом Саду П.230/2015 од 26.10.2018. године, у седници већа одржаној дана 07.02.2019. године, донео је

## ПРЕСУДУ

Жалба туженог се **усваја** и пресуда Вишег суда у Новом Саду П.230/2015 од 26.10.2018. године у побијаном усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву и делу којим је одлучено о трошковима поступка (став 1, 2. и 4. изреке) **преинчава** тако што се **одбија** тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу исплати: износ од 2.831,67 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 1.444,95 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 3.743,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 12.462,90 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 1.107,75 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 3.022,02 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 4.870,20 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 4.284,75 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 1.695,22 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане

на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате и износ од 491,57 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, као и захтев за исплату трошкова парничног поступка у износу од 474.791,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, па се обавезује тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 420.401,24 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана под претњом извршења.

**Обавезује** се тужилац да туженом накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 45.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана под претњом извршења.

### **Образложење**

Првостепеном пресудом, ставом првим изреке делимично је усвојен тужбени захтев. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцу исплати: износ од 2.831,67 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 1.444,95 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 3.743,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 12.462,90 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 1.107,75 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 3.022,02 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 4.870,20 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 4.284,75 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, износ од 1.695,22 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате и износ од 491,57 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате, све наведено у року од 15 дана под претњом извршења. Ставом трећим изреке одбијен је тужилац са захтевом за исплату износа од 3.781,72 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате и износа од 20.923,80 евра у динарској противвредности

по средњем курсу НБС на дан исплате са припадајућом затезном каматом применом затезне каматне стопе прописане на евро у складу са Законом о затезној камати почев од 14.07.2015. године до исплате. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да тужиоцу исплати на име трошкова поступка износ од 474.791,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности па до исплате, у року од 15 дана под претњом извршења.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу, путем пуномоћника, побијајући је у усвајајућем делу одлуке и делу којим је одлучено о трошковима, из свих законом прописаних разлога. Предложио је да суд преиначи пресуду одбијањем у целости тужбеног захтева и обавезивањем тужиоца на накнаду трошкова поступка туженом, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. Трошкове жалбеног поступка је тражио, опредељујући их на износ од 45.000,00 динара на име састава жалбе.

Жалба туженог је основана.

Испитујући првостепену пресуду у побијаном делу у границама жалбених разлога и по службеној дужности у смислу одредбе члана 386. став 3. ЗПП, овај суд је нашао да је она донета без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачке 1-3, 5, 7. и 9. ЗПП, као и без повреде из тачке 12. истог става на коју се жалбом указује, али да је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање погрешно примењено материјално право у усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву и трошковима поступка.

Из чињеничног утврђења првостепеног суда произилази да је дана ... године закључен уговор о купопродаји непокретности између ..., у својству продавца и туженог, кога је заступао директор ВВ из ..., у својству купца. У члану 1. овог уговора уговорне стране су заједнички констатовале да је продавац власник непокретности –217 ха пољопривредног земљишта парцела у катастарским општинама ... и ..., детаљно наведених у чињеничном стању првостепене пресуде.

Тужени је привредно друштво које се претежно бави пољопривредом и настоји да увећа површину земље коју обрађује те је првобитна намера његовог законског заступника ГГ била да купљену земљу обрађује, али како је била удаљена 60-70 км од пољопривредног добра туженога, а тим и тежа за обрађивање тешким пољопривредним машинама, одлучио је да се земља прода. Геометар ју је измерио и стављена је табла да се земља продаје са бројем телефона фирме. Поред тога, неки купци су од ..., која је раније објављивала лицитацију за ту земљу, сазнали да се она продаје и да је продавац тужени, и поједини заинтересовани купци обраћали су се законском заступнику туженог ради куповине.

Једном приликом, истог месеца када је тужени купио земљу, на бензинској пумпи туженог су играли шах тужилац, ДД, ЂЂ и ЕЕ и дошао је ГГ и испричао им је да је купио земљу од ... и да има намеру да је прода, те им је рекао: „Боље да продајете земљу, него што играте шах“. Рекао им је да је према њему цена земље 8.000 евра по хектару коју ће он тражити и сви присутни су то прихватили као његову понуду да посредују у продаји ове земље, тако што ће тражити купце за те непокретности те да, уколико остваре продају по цени већој од 8.000 евра по хектару, разлика је њихова зарада. Тужилац је одмах рекао да има у ... брата и да ће покушати преко њега да прода земљу туженог. ЂЂ је покушао да прода земљу туженог човеку из ..., али није успео па је више није ни нудио на продају, а ЕЕ није ни покушавао да је нуди на продају.

Тужилац и ГГ, законски заступник туженог, нису закључили писани уговор о посредовању у продаји предметних непокретности-парцела пољопривредног земљишта. Били су дугогодишњи пријатељи и кумови и имали су поверења један у другог, па су се и раније усмено договарали око обављања послова. Иначе, тужилац нема регистровану предузетничку радњу која обавља делатност посредовања.

Тужилац је довео у везу са туженим једанаест купаца - ЖЖ, ЗЗ, ИИ, ЈЈ, КК, ЛЛ, ЉЉ, ММ, НН, ЊЊ и ОО, са којима је тужени у периоду од ... до ... године закључио уговоре о купопродаји непокретности - парцела пољопривредног земљишта.

Вештачењем је утврђено да је остварена разлика између купопродајних цена по уговорима и цена од по 0,800 евра по м<sup>2</sup>, односно 8.000 евра по ха, и то за уговор закљученим са ЖЖ разлика је 2.831,67 евра, за уговор закључен са ЗЗ је 1.444,95 евра, за уговор закључен са ИИ је 3.743,50 евра, за уговор закључен са ЈЈ је 12.462,90 евра, за уговор закључен са КК је 1.107,75 евра, за уговор закључен са ЛЛ је 3.022,02 евра, за уговор закључен са ЉЉ је 4.870,20 евра, за уговор закључен са ММ је 4.284,75 евра, за уговор закључен са НН је 1.695,22 евра, за уговор закључен са ЊЊ је 491,57 евра, док за уговор закључен са ОО као купцем не постоји разлика у цени обзиром да је куповна цена (0,790 евра по м<sup>2</sup>) испод 0,800 евра по м<sup>2</sup>.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом одредби чланова 12, 16, 262. тачка 1. и 813. Закона о облигационим односима и чланова 1, 2, 3 и 12. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС“ 95/2013 и 41/2018) делимично усвојио тужбени захтев.

У разлозима побијане првостепене пресуде суд наводи да је изведеним доказима утврђено да су тужилац и законски заступник туженог имали усмено закључен уговор о посредовању према коме је тужени као налогодавац у обавези да тужиоцу као посреднику исплати уговорену накнаду и то за оне уговоре који су закључени посредством тужиоца, у којима је купопродајна цена била већа од износа од 8.000 евра по ха, сагласно њиховом међусобном договору, па, пошто је утврђено у поступку да тужилац не обавља посредничку делатност, односно нема регистровано привредно друштво или предузетничку радњу која обавља делатност посредовања, већ је купце доводио у везу са туженим као физичко лице на основу њиховог усменог договора, нема места примени Закона о посредовању у промету и закупу непокретности који се примењује према правним и физичким лицима која обављају посредничку делатност, већ се на њихов правни однос имају применити одредбе члана 813. Закона о облигационим односима, по којима, између осталог уговор о посредовању не мора бити закључен у писаној форми, већ може бити закључен и усмено, па тако закључени уговор није посредовање као привредна делатност у ком случају би морали бити испуњени услови које прописује Закон о посредовању у промету и закупу непокретности.

Међутим, по становишту овога суда наведени правни став првостепеног суда није правилан и законит, што се основано истиче жалбеним наводима туженог.

Чињенично стање побијане пресуде је правилно и потпуно утврђено на основу свеобухватне оцене свих изведених доказа у поступку, сагласно одредбама члана 7. и 8. ЗПП-а, па су супротни наводи жалбе без основа.

Наиме, теза тужбе је да је тужилац посредовао у продаји непокретности у својини туженог, у складу са усменим договором са законским заступником туженог који му је иначе кум, након чега је тужилац довео туженог у везу са већим бројем лица - купаца са којима је тужени у периоду од ... до ... године закључио уговоре о продаји својих

непокретности. Тужбеним захтевом тужилац захтева исплату посредничке накнаде (провизије) за сваки његовим посредовањем закључени уговор по ком је непокретност продата за цену већу од 8.000 евра по хектару.

Одредбама Закона о посредовању у промету и закупу непокретности који је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. [95/2013](#) и [41/2018](#) (ступио је на снагу 8.11.2013. године, осим одредаба члана 11. које се почеле да се примењују по истеку 12 месеци од дана ступања на снагу закона и одредаба чл. 4-10. и члана 13. које се почеле да се примењују по истеку 18 месеци од дана ступања на снагу тог закона) детаљно су прописани услови и начин обављања посредовања у промету и закупу непокретности.

Одредбом члана 15. став 1. тог Закона о посредовању у промету и закупу непокретности је прописано да се посредовање врши на основу уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности који закључују налогодавац и посредник. Ставом 2. истог члана је прописано да налогодавац може да буде продавац, купац, закуподавац или закупац, односно пуномоћник неког од тих лица. Ставом 3. је прописано да се уговор о посредовању закључује у писаном, односно електронском облику у складу са законом којим се уређује електронска трговина. Ставом 4. истог члана је прописано да уговор о посредовању поред права и обавеза посредника и налогодавца, нарочито садржи податке о посреднику и броју под којим је уписан у Регистар посредника, налогодавцу, врсти и битним елементима правног посла у циљу чијег закључења посредник посредује, о висини, начину и року плаћања посредничке накнаде, року важења уговора и врсти и висини трошка додатних услуга, уколико су уговорене.

У току првостепеног поступка је јасно и недвосмислено утврђено да такав, у складу са цитираним одредбама члана 15. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, писани уговор о посредовању није закључен између странака, тужиоца као посредника и туженог као налогодавца.

У овом поступку тужилац потражује посредничку накнаду (провизију) проистеклу из закључених уговора о промету непокретности у својини туженог, који су прометовани у корист трећих лица које је тужилац довео у везу са туженим.

Сви уговори су закључени у периоду од ... до ... године. Ради се дакле о периоду када је на правној снази био Закон о посредовању у промету и закупу непокретности и одредба о обавезној писаној форми уговора о посредовању, а како странке нису закључиле писани уговор, тужени нема законску обавезу да исплати тужиоцу посредничку накнаду, што је овде предмет тужбеног захтева.

Сходно одредби члана 4. ставови 1. и 2. Закона о посредовању у продаји и закупу непокретности упис у Регистар посредника врши се на захтев лица које тражи упис у тај регистар (у даљем тексту: подносилац захтева). Подносилац захтева може да започне обављање посредовања даном доношења решења о упису у Регистар посредника, који се сматра даном уписа у тај регистар. Ова одредба је почела да важи по истеку 18 месеци од дана ступања на снагу тог закона (8.11.2013. године).

Одредбом члана 11. став 1. Закона прописује се да се стручна оспособљеност за обављање послова посредовања утврђује полагањем стручног испита. Примена овог члана закона је одложена за 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона (почео је да се примењује 08.11.2014.).

Одредбом члана 12. ставови 1. и 2. тог Закона прописује се да је забрањено да правно или физичко лице које није уписано у Регистар посредника обавља посредовање

као и да је забрањено да послове посредовања код посредника обавља физичко лице које нема положен стручни испит.

Иако је примена одредбе Закона о стручном испиту и оспособљавању за обављање послова посредовања ступила на правну снагу касније и тужилац с тим у вези и није могао да буде уписан у Регистар посредника и испуни те законске услове за обављање делатности посредовања, то није од одлучног значаја, и не указује на потребу примене одредаба другог закона, конкретно Закона о облигационим односима којима се уређује посредовање, будући да је време када је тужилац посредовао важила законска одредба Закона о посредовању у продаји и закупу непокретности, по којој је тужилац посредовање могао вршити само на основу закљученог формалног, писаног уговора о посредовању (чл. 15).

Закон о посредовању у промету и закупу непокретности је *lex specialis* у односу на одредбе Закона о облигационим односима које регулишу посредовање (чланови 813-826. Закона о облигационим односима) а које за меродавне налази првостепени суд приликом доношења ожалбене пресуде. Одредбе Закона о облигационим односима не могу дерогирати одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретности у погледу обавезне форме у којој такав уговор мора бити закључен, а то је писана форма. Како такав уговор странке нису закључиле, тужени нема законску обавезу да исплати тужиоцу захтеване износе посредничке накнаде, па је по становишту овога суда тужбени захтев у целости неоснован. Сагласно наведеном првостепена пресуда у побијаном усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву преиначена и тужбени захтев у усвајајућем делу одлуке је одбијен.

Првостепена пресуда је преиначена по жалби туженог, па је овај суд кориговао и одлуку о трошковима поступка. Туженом сагласно успеху у спору, применом одредби члана 153, 154. и 165. став 2. ЗПП, припадају трошкови поступка од укупно 420.401,24 динара. Трошкови се односе на састав одговора на тужбу од 30.000,00 динара, заступање на одржаним рочиштима дана 12.11.2015, 4.03.2016, 25.05.2016, 29.09.2016, 24.05.2017, 11.10.2017, 17.01.2018, 18.04.2018, 20.09.2018. и 26.10.2018. године у износу од по 31.500,00 динара, заступање на два одложена рочишта од 25.02.2016. и 30.11.2016. године од по 16.500,00 динара и судска такса на одговор на тужбу од 42.401,25 динара. Туженом није признат састав поднеска-трошковника који је приложен у предмету, јер то није потребан трошак за вођење парнице, као ни захтевана такса на одговор на тужбу у износу од укупно 84.802,49 динара, јер му не припада тражени износ сагласно тарифи из Закона о судским таксама, већ износ који је овај суд досудио у оквиру припадајућих трошкова поступка у складу са Тарифним бројем 1. тачка 3. Таксене тарифе. На досуђени износ трошкова поступка туженом припада захтевана законска затезна камата од дана извршности пресуде до исплате.

Сходно успеху у жалбеном поступку, тужилац је у обавези да туженом исплати трошкове у захтеваном износу од 45.000,00 динара на име састава жалбе. На износ трошкова поступка туженом припада захтевана законска затезна камата од дана извршности пресуде до исплате.

Имајући у виду изложено, овај суд је, применом одредби чланова 394. став 1. тачка 4. и 390. ЗПП, донео одлуку као у изреци пресуде.

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА**

**Мирјана Андријашевић**