



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2050/23
15.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Филиповић, председника већа, Весне Дамјановић и Весне Павловић-Нинковић, чланова већа, у парници тужиле – противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Слободан Матаругић, адвокат из Београда, ул. Гандијева бр. 125/12, против туженог – противтужиоца “ММІ Пројект plus” д.о.о. Београд, ул. Далматинска бр. 17, локал 5, чији је пуномоћник Владимир Ђорђевић, адвокат из Београда, ул. Пјарона Де Мондезира бр. 32а, ради стицања без основа по тужби и ради накнаде штете по противтужби, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 35940/20 од 10.6.2022. године, у седници већа одржаној дана 15.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 35940/20 од 10.6.2022. године у ставовима првом, трећем, четвртном и петом изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужилци на име стицања без основа исплати износ од 3.000,00 евра са законском затезном каматом по стопи прописаној Законом о затезној камати почев од 14.8.2020. године па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, у року од 15 дана од дана пријема овереног преписа пресуде. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев у делу у којем је тражено да се обавезе тужени да тужилци преко износа законске затезне камате досуђене ставом првим изреке исплати и законску затезну камату на износ од 3.000,00 евра почев од 12.5.2020. године до 13.8.2020. године све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је противтужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужилца да туженом на име накнаде штете исплати износ од 7.000,00 евра са законском затезном каматом почев од 13.6.2020. године па до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС

на дан исплате у року од 15 дана од дана пријема овереног преписа пресуде, као неоснован. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да тужили накнади трошкове парничног поступка у износу од 98.210,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде па до исплате у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде. Ставом петим изреке одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова парничног поступка.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу побијајући је у усвајајућем делу тужбеног захтева и по противтужбеном захтеву, из свих законских разлога. Трошкове другостепеног поступка је тражио опредељено.

Тужила је доставила одговор на жалбу туженог.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” бр. 72/2011 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је нашао да жалба туженог није основана.

Првостепена пресуда није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се неосновано указује наводима жалбе, јер је побијана пресуда непротивречна, довољно образложена, нема друге недостатке који би спречавали њено испитивање, а разлози наведени у образложењу пресуде нису у супротности са изреком пресуде и изведеним доказима.

Према утврђеном чињеничном стању тужила и законски заступник туженог водили су преговоре у периоду од фебруара до априла 2020. године, поводом куповине стана бр. ... и паркинг места бр. ... на адреси ..., на којој је тужени као инвеститор градио стамбени објекат. Дана 13.2.2020. године на име резервације наведених непокретности, тужила је исплатила туженом износ од 3.000,00 евра о чему јој је тужени издао признаницу. У признаници је изричито наведено да је тужила на име капаре за куповину наведених непокретности исплатила износ од 3.000,00 евра, од укупно уговореног износа од 162.000,00 евра. Ова признаница није оверена од стране јавног бележника. Договор међу странкама је био да се предуговор о купопродаји, затим и главни уговор закључи када тужени обезбеди технички пријем објекта и употребну дозволу, односно договор је био да одмах након добијања употребне дозволе адвокат тужиле и њеног супруга припреми текст предуговора, те да затим оду код јавног бележника и овере га. Тужени је приликом сачињавања признанице и у каснијој комуникацији са адвокатом и мужем тужиле уверавао тужилу да ће употребна дозвола бити добијена у кратком року. Процедура добијања употребне дозволе је пролонгирана због потребе да се обаве одређени радови од стране водовода у вези са проширењем цеви. У периоду након сачињавања признанице и даљих преговора странака, 15.3.2020. године проглашено је ванредно стање у Републици Србији због корона вируса, тужили уговор о раду није продужен, банка “Unicredit” за време ванредног стања није примала нове клијенте поводом уговора о кредиту, а вештак кога су ангажовали тужила и њен супруг саопштио им је да ти радови које је водовод требало да обави пре добијања употребне дозволе, с обзиром на актуелну ситуацију са пандемијом, могу да се продуже неколико месеци. Тужила је одустала од планиране куповине о чему је преко

ангажованог пуномоћника, почетком априла 2020. године, обавестила законског заступника туженог. Међутим, тужени није вратио износ од 3.000,00 евра тужилји ни после више опомена пред утужење. Дана 12.6.2020. године тужени је продао предметне непокретности купцу ББ, за износ купопродајне цене од 155.000,00 евра, а тужилја је у септембру 2020. године са својим супругом купила стан бр. ... у ул. ... у ...

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом одредаба члана 79, 82, 83, 210 став 1 и 214 ЗОО, закључио да је тужбени захтев тужилје основан. Првостепени суд је нашао да споразум о капари, који су уговорне стране закључиле у усменој форми, у конкретном случају не производи дејство, будући да се ради о акцесорном уговору у односу на уговор чијем обезбеђењу служи, а да између странака главни уговор, односно уговор о купопродаји стана није закључен. Првостепени суд је мишљења да се извршена исплата може једино узети као авансна уплата дела купопродајне цене из уговора који су странке имали намеру да закључе, али да како уговор није закључен, основ за извршену исплату износа од 3.000,00 евра се није остварио па је тужени дужан да примљени износ који држи без правног основа врати, са законском затезном каматом почев од дана подншења тужбе, па је донео одлуку као у ставу првом изреке, док је за период који се односи на законску затезну камату, преко досуђеног, ставом другим изреке одбио захтев тужилје као неоснован, налазећи да тужилја током постука није доказала да је тужени био несавесна страна у време исплате утуженог износа.

Одлучујући о противтужбеном захтеву туженог, првостепени суд је полазећи од напред утврђеног чињеничног стања, применом члана 30 ЗОО, оценио да је током поступка несумњиво утврђено да је тужилја водила преговоре са туженим са намером да закључи предуговор, а затим и уговор о купопродаји непокретности, да је с тога и дала авансну уплату у износу од 3.000,00 евра, али да из утврђеног чињеничног стања произлази да су у конкретном случају постојали основани разлози за одустанак тужилје од преговора и да она није одговорна за штету која је настала код туженог због мањег износа купопродајне цене за коју је продао предметну непокретност следећем купцу у износу од 7.000,00 евра, па је ставом трећим изреке одбијен противтужбени захтев као неоснован.

По налажењу овог суда, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, које жалбеним наводима није доведено у сумњу, правилно применио материјално право, када је донео одлуку као у изреци побијане пресуде, а разлоге које је дао за своју одлуку прихвата и овај суд као правилне и јасне.

Супротно наводима жалбе, правилно је првостепени суд нашао да се исплата коју је тужилја извршила, пре него што су били испуњени услови за закључење уговора о купопродаји не може сматрати капаром у смислу члана 79 и 80 ЗОО. Ово стога што је одредбом члана 79 ЗОО прописано да ако у тренутку закључења уговора једна страна дала другој извештан износ новца или извесну количину других заменљивих ствари, као знак да је уговор закључен (капара), уговор се сматра закљученим када је капара дата, ако није шта друго уговорено. У случају испуњења уговора капара се мора вратити или урачунати у испуњење обавезе. Ако шта друго није уговорено, страна која је дала капару не може одустати од уговора остављајући капару другој страни, нити то може учинити друга страна враћањем удвојене капаре. У конкретном случају странке нису

закључиле купопродајни уговор, нити предуговор о купопродаји, па се стога ни извршена исплата не може сматрати капаром јер је капара акцесорне прирорде и не може постојати без главног уговора. С тога се извршена исплата, како то правилно цени првостепени суд, може узети једино као исплата будућег аванса, али како до закључења уговора није дошло, основ за исплату се није остварио, па је тужени дужан да примљени износ врати тужиоцу у смислу одредбе члана 210 ЗОО са припадајућом каматом у складу са одредбом члана 214 ЗОО. С тим у вези, неосновано тужени у жалби истиче да је предметни износ дат на име “резервације” куповине предметних непокретности, а не авнаса, на коју се по мишљењу туженог примењују правила која важе за капару или капару као одустаницу, с обзиром да је првостепени суд правилно утврдио битну чињеницу да странке нису закључиле уговор који би представљао основ за исплату износа од 3.000,00 евра који је тужила исплатила туженом дана 13.2.2020. године. Из наведеног следи да је тужени дужан да примљени износ исплати тужили са камтом од дана подношења тужбе, јер га држи без правног основа, сходно члану 210 став 1 у вези члана 214 ЗОО.

Неосновано тужени жалбом побија одлуку којом је одбијен његов противтужбени захтев, будући да је првостепени суд правилном применом члана 30 ЗОО, а имајући у виду правилно и потпуно утврђено чињенично стање, оценио да у овој правној ствари нема одговорности тужиле за штету насталу код туженог. Предуговорна одговорност за штету заснива се на члану 30 ЗОО, који прописује обавезу накнаде штете за страну која је водила преговоре без намере да закључи уговор, као и за страну која је водила преговоре са намером да закључи уговор, па одустане од те намере без основаног разлога и тиме другој страни проузрокује штету.

Супротно наводима жалбе, првостепени суд је у смислу одредбе члана 7 и 8 ЗПП-а правилно оценио исказе странака, те је дао јасне и довољне разлоге из којих је поверовао исказу тужиле, а са друге стране дао је и јасне разлоге из којих није поклонио веру делу исказа туженог, те је на основу свих изведених доказа, ценећи их појединачно и у међусобној вези, као и на основу резултата целокупног поступка правилно закључио да је договор парничних странака био тај да се предуговор, затим и уговор о купопродаји непокретности закључе тек када тужени обезбеди технички пријем објекта и употребну дозволу, а да је тужени обећао тужили да ће употребна дозвола бити добијена у кратком року након потписане признанице, те да су околности биле такве да је процедура добијања употребне дозволе трајала много дуже од планираног, те да је постало неизвесно када ће иста бити добијена и да су наступиле неизвесне околности због пандемије корона вируса, па је правилном оценом правилно утврђених чињеница, првостепени суд закључио да су разлози тужиле за одустанак од преговора били основани и да она није одговорна за штету која је код тужиоца наступила, због мањег износа остварене купопродајне цене непокретности, у смислу члана 30 ЗОО.

Приликом доношења другостепене одлуке овај суд је ценио и остале жалбене наводе, али је нашао да се истима не доводи у сумњу законитост и правилност побијане одлуке, у ожалбеном делу, те да исти нису од утицаја на другачију одлуку суда, па их није посебно образлагао сходно овлашћењу из члана 396 ЗПП.

На основу изложеног применом члана 390 ЗПП, одлучено је као у ставу првом

изреке ове пресуде.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, јер је донета правилном применом члана 153, 154 и 163 ЗПП и правилном применом важеће АТ и ТТ, у време пресуђења, сходно успеху странака у спору.

Како тужени са жалбом није успео, то му не припадају трошкови другостепеног поступка па је применом члана 153 и 165 ЗПП одлучено као ставом другим изреке.

**Председник већа-судија
Весна Филиповић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић