



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2112/23
26.10.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Светлане Павић, чланова већа, у парничном поступку по тужби тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Танасковић, адвокат из Београда, Улица Вука Караџића број 7-а/III, против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Предраг Поповић, адвокат из Београда, поштански преградак 125, 11040 Београд, ради исплате, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 12348/18 од 28.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 26.10.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 12348/18 од 28.12.2022. године у делу става трећег којим је делимично усвојен тужбени захтев тужиље, па је обавезана тужена да јој исплати износ од 132.500 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, као и у ставу шестом изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 12348/18 од 28.12.2022. године у преосталом делу става трећег изреке у погледу одлуке о камати тако што се тужена обавезује да тужилји на износ од 132.500 евра исплати камату по стопи Европске централне банке, почев од 27.09.2011. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате законску затезну камату, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је приговор литиспенденције. Ставом другим изреке, утврђено је да је тужба тужиље повучена у делу којим је тражила да се раскине предуговор о купопродаји непокретности, закључен дана 27.09.2011. године између тужиље, у својству купца и тужене, у својству продавца, оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов.бр.149242/2011 од 27.09.2011. године. Ставом трећим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев

тужиље, па је обавезана тужена да јој исплати износ од 132.500 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 27.09.2011. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, све у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље у преосталом делу, преко износа досуђеног ставом трећим изреке од 132.500 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, а до укупно траженог износа од 180.000 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 27.09.2011. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, као неоснован. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражено да се обавезе тужена да јој исплати износ од 37.500 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом, почев од 01.10.2013. године, па до коначне исплате, као неоснован. Ставом шестим изреке, обавезана је тужена да тужиљи на име трошкова парничног поступка исплати износ од 547.500,00 динара са законском затезном каматом, почев од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Против наведене пресуде благовремено је жалбу изјавила тужена, побијајући је из свих разлога предвиђених одредбом чл.373 став 1 ЗПП-а у ставовима трећем и шестом изреке (очигледном омашком означен став пети). Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила. Тужиља је одговорила благовремено на жалбу. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у побијаном делу у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23-други закон), Апелациони суд је оценио да је жалба тужене делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из чл.374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а жалбом тужене се не указује на другу битну повреду поступка, која је могла бити од утицаја на законитост и правилност ожалбене пресуде.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, тужиља је дана 30.03.2006. године закључила предуговор о купопродаји непокретности са продавцем "... " доо ..., чији је законски заступник супруг тужене ВВ. Предмет овог предуговора је обавеза парничних странака да закључе уговор о купопродаји непокретности у изградњи – вишесобног стана површине око 100 м², на првом спрату зграде на углу Улица ... и ..., на грађевинској парцели ... КО ... у... са једним гаражним местом у сутерену зграде. Продавац је предуговор од 30. марта 2006. године закључио на основу претходно закљученог предуговора са ГР "... " од дана 06.02.2006. године, којим је ангажован да посредује и пружи помоћ приликом преговора који се тичу локације на углу Улица ... и ... на кат.парцели КО ... између Предузећа "...", као продавца и ГР "...", као купца и да пружи сву помоћ и координира расељавање, како би се локација привела намени и обезбедио почетак радова на изградњи објекта, а ГР "...", се обавезао да, као накнаду за успешно обављени посао, уступи друштву "... " доо ... 600 м² пословног простора у

пословно-стамбеном објекту који ће се изградити на тој алокацији. Предуговором о купопродаји непокретности од 30.03.2006. године предвиђена је купопродајна цена од 1.250 евра по м² – укупно 125.000 евра, коју се овде тужилња обавезала да исплаћује према одређеној динамици, закључно са 01. септембром 2006. године, а продавац се обавезао да изда признанице на име наведених уплата. Продавац се обавезао да закључи уговор о купопродаји са купцем, овде тужилњом у року од 30 дана од дана када ГР “...” добије одобрење за градњу, односно од закључења уговора о регулисању међусобних права и обавеза са ГР “...” доо ... или неког другог уговора, који закључе уместо тог уговора. Предвиђено је да ће се примопредаја непокретности, по закључењу уговора, предвидети у року – најкасније до 01.10.2008. године, односно по завршетку градње и извршеном техничком прегледу. Предвиђено је да и уколико градња непокретности не буде завршена до тада, да купац може раскинути овај предуговор и уговор у ком случају је продавац обавезан да купцу на први позив врати купопродајну цену увећану за камату од 6% годишње. Истог дана, 30.03.2006. године, закључен је и оверен уговор о јемству, оверен 03.04.2006. године пред Првим општинским судом у Београду, између тужилње као повериоца, “...” доо ... као дужника и ВВ и тужене ББ, као јемаца, којим су солидарно обавезани према повериоцу да ће испунити пуноважну и доспелу обавезу “...” доо ..., ако то дужник не учини и не преда повериоцу најкасније до 01.10.2008. године у посед и власништво наведену непокретност, а најкасније до 01.10.2008. године на његов први позив исплатити 125.000 евра са каматом од 6% годишње, почев од датума када је купац уплатио купопродајну цену продавцу у складу са предуговором. Дана 06.10.2006. године тужилња и “...” доо... закључили су Анекс предуговора о купопродаји, тако што су изменили предмет будућег уговора за кога су прецизирали да укупно износи 106 м² непокретности у изградњи стана 2.1-б и стана 3.1-б, који се спајају у једну целину и формирају четворособан стан на углу Улица ... и ... на грађевинској парцели... КО ... у ... Анексом је измењена и купопродајна цена на износ од 132.500 евра, као и динамика плаћања, тако што се тужилња обавезала да уплати још 20.000 евра 10.01.2007. године и 10.000 евра 25.02.2007. године, о којим исплатама је продавац такође обавезан да изда признанице. Овим Анексом није измењен датум предвиђене предаје непокретности. Предвиђено је међутим да купац, овде тужилња, може раскинути предуговор и уговор, а продавац је у том случају обавезан да купцу на први позив врати купопродајну цену увећану за 37.500 евра на име унапред договореног износа штете коју је купац трпео и коју не треба посебно да доказује, уколико се не изврши обавеза продавца из овог предуговора. Друштво “...” доо ... издало је признанице којом је потврдило да је тужилња исплатила на име купопродајне цене за стан по предуговору од 30.03.2006. године износе и то дана 30.03.2006. године износ од 40.000 евра, дана 07.04.2006. године 22.500 евра, дана 28.08.2006. године 30.000 евра, дана 25.01.2007. године 20.000 евра и дана 18.03.2007. године 10.000 евра. Дана 12.10.2009. године између продавца “...” доо, чији је власник и директор ВВ и тужене ББ закључен је уговор о уступању, којим су уступљена ББ - овде туженој, сва права и обавезе по предуговору од 06.02.2006. године и пратећим Анексима закљученим између Предузећа ГР “...” доо ... и “...” доо ..., којим се овде тужена обавезала да ће преузети и евентуалне обавезе уступиоца “...” доо ..., које оно има према трећим лицима до момента закључења овог уговора. Дана 27.09.2011. године раскинут је предуговор о купопродаји непокретности између тужилње и “...” доо Истим уговором о раскиду, раскинут је, поред предуговора о купопродаји непокретности од 30.03.2006. године са Анексима 1 и 2, и уговор о јемству, те је предвиђено да се споразумно стављају ван снаге признанице о пријему новца по

предуговору са Анексима 1 и 2 од 30.03.2006. године до 18.03.2007. године, те да уговорне стране споразумно констатују да немају међусобних потраживања по основу раскида.

Истог дана, између овде парничних странака и то тужиље у својству купца и тужене у својству продавца оверен је пред Првим основним судом у Београду под Ов бр.149242/11 предуговор о купопродаји непокретности, који за предмет има обавезу да уговорне стране закључе уговор о купопродаји непокретности. Предвиђено је да предмет будућег уговора о купопродаји буде 106 м², односно 366/1000 делова непокретности – стамбено-пословног објекта на локацији ... број... на кат.парцели ... КО ... за укупну купопродајну цену од 180.000 евра у динарској противвредности. Истим уговором констатовано је да је купац цену исплатио у целости и да исти предуговор служи као признаница о исплаћеној купопродајној цени. Одредбом члана 6 продавац се обавезао да закључи уговор о купопродаји са купцем у року од 10 дана од дана када ГР “...” доо ... добије одобрење за градњу, односно од закључења уговора о регулисању међусобних права и обавеза за ГР “...” доо ... или неког другог уговора који закључе уместо тог уговора. Примопредаја непокретности извршиће се по завршетку градње и извршеном техничком прегледу, а најкасније до 01.10.2013. године. Одредбом члана 11 предвиђено је да и да за све обавезе из овог предуговора и уговора који ће бити закључен на основу одредбе чл.6 и 9 овог предуговора супруг продавца ВВ јемчи и одговара неограничено солидарно са продавцем свом својом имовином. Ради обезбеђења извршења овог предуговора и уговора, ВВ се обавезао да тужиљи, као купцу, преда оверену хипотекарну изјаву која ће садржати сагласност његове супруге ББ за успостављање хипотеке на трособном стану број ..., површине 81 м² на првом спрату зграде у ул.... број ... у ... Како непокретност, за коју је било предвиђено да буде предмет уговора о купопродаји није изграђена, тужиља се преко пуномоћника дана 27.09.2013. године обраћала туженој са захтевом да изврши обавезу из предуговора или да заменом предмета објекта уговори предају друге непокретности на истој или ближој локацији исте или приближне квадратуре или да јој до 03.10.2013. године врати износ уплаћеног новца 180.000 евра. Парничне странке су преговарале о закључењу уговора за друге непокретности, међутим до замене предмета предуговора није дошло, нити је на стану у ... улици број ... успостављена хипотека, јер је тај стан продат трећем лицу. По поднетој кривичној пријави од стране овде тужиље, против тужене и њеног супруга дана 14.02.2018. године, била је подигнута оптужница због постојања сумње да су извршили кривично дело превара из чл.208 став 4 у вези са ставом 1 и чл.33 Кривичног законика, да би потом Прво ОЈТ у Београду одустало од даљег кривичног гоњења, те је обустављена истрага према осумњиченима да су извршили кривично дело превара из чл.208 став 4 у вези са ставом 1 Кривичног законика, с обзиром да није било довољно доказа који би указали да су се у њиховим радњама стекла битна обележја наведеног кривичног дела.

На овако правилно и потпуно утврђено чињенично стање, првостепени суд је, доносећи ожалбену пресуду у ставу трећем изреке у погледу обавезе враћања предатог новчаног износа правилно применио материјално право садржано у одредбама члана 45 став 1, 45 став 4 и 5, 124 и 210 ЗОО.

Правилан је закључак првостепеног суда да се основ плаћања по предуговору о купопродаји непокретности у изградњи дана 27.09.2011. године није остварио, због тога што није дошло до закључења главног уговора (уговора о купопродаји

непокретности). На основу приложених признаница, првостепени суд је утврдио да је тужилца на име купопродајне цене исплатила укупно 132.500 евра, како је то потврђено и наведеним уговором о раскиду.

Ово посебно имајући у виду и да је одредбом члана 3 предуговора закљученог између парничних странака дана 27.09.2011. године, предвиђено да исти предуговор служи као признаница о исплаћеној купопродајној цени, чиме је, како то правилно цени првостепени суд, тужена признала да јој је тужилца исплатила одређени износ на име купопродајне цене, те је прекинут рок застарелости на име враћања цене у смислу одредбе чл.392 став 2 Закона о облигационим односима, код неспорне чињенице да приликом закључења овог уговора ништа није враћено тужилци на име исплаћене купопродајне цене.

Одлучујући о основаности захтева тужилце, првостепени суд је најпре одлучивао о приговору недостатака пасивне легитимације, па је исти оценио неоснованим. Правилно је првостепени суд, по оцени овог суда, нашао да је неоснован приговор недостатака пасивне легитимације, имајући у виду да је тужилца по основу предуговора о купопродаји од 30.06.2006. године и Анекса тог предуговора од 06.10.2006. године вршила плаћање у ратама на име купопродајне цене првобитном продавцу "...” доо ..., чије су обавезе у потпуности прешле на тужену 12.10.2009. године закључењем уговора о уступању, закљученим између "...” доо... и тужене, а потом и закључењем новог предуговора о купопродаји дана 27.09.2011. године, којег је тужилца у својству купца са туженом у својству продавца закључила у погледу непокретности на истој локацији за купопродајну цену у коју су урачуната сва претходна плаћања учињена првобитном продавцу, како је то и наведено одредбом члана 3 предуговора.

Ценећи приговор застарелости потраживања, правилно је првостепени суд утврдио да је исти неоснован, имајући у виду да потраживање по основу стицања без основа из чл.210 ЗОО, застарела у општем застарном року, те почиње да тече од дана неоснованог прелаза имовине тужилце у имовину тужене, односно од дана када је предуговор о купопродаји непокретности од 27.09.2011. године раскинут. Правилан је закључак првостепеног суда да је дана 01.10.2013. године, позивањем тужене, између осталог, да тужена врати тужилци износ на име исплаћене купопродајне цене објекта, који је тек требало да буде предмет уговора о купопродаји дефинитивно раскинут предуговор од 27.09.2011. године те како је тужба у овој правној ствари поднета 11.07.2018. године, то од дана 01.10.2013. године није протекао десетогодишњи рок застарелости, због чега је тужена у складу са чланом 210 ЗОО правилно обавезана да врати оно што је примила на име купопродајне цене, јер није закључен главни уговор о купопродаји непокретности, те се основ предуговора није остварио.

Правилно је првостепени суд, применом одредбе чл.214 ЗОО обавезао тужену да тужилци исплати и камату на износ уплаћене цене, почев од дана закључења предуговора о купопродаји непокретности са туженом 27.09.2011. године, правилно закључивши да је тужена већ у време закључења овог предуговора морала знати да неће бити у могућности да закључи уговор о купопродаји, односно да износ на име купопродајне цене неће моћи да врати тужилци, изводећи овакав закључак из чињенице да се тужена овим уговором обавезала да свом супругу да сагласност за конституисање хипотеке на стану у ... број ... у ... у корист обезбеђења потраживања тужилце као купца,

што није учинила, а тај стан је у међувремену продат трећем лицу, ради намирења потраживања према трећим лицима.

У погледу основа одговорности тужене и обавезивања тужене за враћање средстава примљених по основу предуговора за којег је отпао основ задржавања, јер није дошло до закључења главног уговора, првостепени суд је у својој одлуци изнео јасне, потпуне и правилне разлоге, које прихвата и овај суд, као другостепени, а који се наводима жалбе тужене не доводе у сумњу. Наиме, супротно жалбеним наводима тужене, правилно је првостепени суд закључио да обавеза тужене и њена пасивна легитимација произилази како из уговора о уступању од 12.10.2009. године, којим су сва права и обавезе "...” доо ... пренете на тужену ББ, тако и из предуговора закљученог са туженом дана 27.09.2011. године, имајући у виду да је тужена прихватила сва права и обавезе претходне уговорне стране из предуговора закљученог са тужиљом 30.03.2006. године, па је тиме прихватила и обавезе које је привредно друштво, иначе друга уговорна страна из предуговора закљученог са тужиљом "...” доо ... имало према тужиљи, што значи и обавезу закључења уговора коју је претходно овде тужена преузела и по основу уговора о солидарном јемству.

Неосновано се жалбеним наводима указује да тужена није у материјално-правном односу према предмету спора, јер је, како то првостепени суд правилно закључује, тужиља преузела обавезу закључења уговора о купопродаји и претходно закљученим уговором о уступању од 12.10.2009. године, у складу са чим је и закључила нови предуговор о купопродаји, на шта указује и исказ туженог сведока ВВ, супруга тужене, који је навео да је “квадратура његове фирме прешла у власништво његове супруге, овде тужене, па је она са тужиљом закључила предуговор...”. Следом наведеног, неосновани су наводи жалбе који указују на околност да у имовину тужене нису прешла средства по основу исплаћене купопродајне цене, те да тужена није стицалац без основа у овој правној ствари.

Неосновано се наводима жалбе указује да тужена приликом закључења предуговора није била несавесна, те да њена савесност проистиче из чињенице да је обустављен кривични поступак према њој и њеном супругу, због сумње да су извршили кривично дело превара којим би била оштећена овде тужиља из члана 208 став 4 у вези са ставом 1 и 33 КЗ јер је грађанско-правна одговорност у погледу савесности шира и другачија у односу на кривично-правну одговорност. Наиме, код кривичног дела преваре, уговорна страна би, приликом закључења уговора, поступала са намером да прибави противправну имовинску корист довођењем у заблуду супротне уговорне стране, док се, у грађанскоправном смислу, несавесност уговорне стране огледала у свести уговорне стране о немогућности испуњења обавезе на начин како је то уговорено, без намере прибављања противправне имовинске користи. Осим тога, суд је у смислу одредбе чл.13 Закона о парничном поступку везан за осуђујућу правоснажну пресуду кривичног суда у погледу извршења кривичног дела, па је првостепени суд правилно закључио да је тужена била несавесна приликом закључења предуговора од 27.10.2011. године, јер је морала знати да неће бити у могућности да закључи уговор о купопродаји, а ипак је то учинила и преузела на себе права и обавезе из претходно раскинутог предуговора закљученог између тужиље и "...” доо ..., чији је оснивач и директор био њен супруг, а да је већ у време закључења тог уговора било познато да постоје непремостиве препреке за закључење уговора о купопродаји стана на локацији

на којој је била предвиђена градња пословно-стамбеног објекта у Улици ... и ... број ...

Ово имајући у виду и да се тужена се приликом закључења предуговора обавезала да да сагласност за успостављање хипотеке на стану у ... улици ..., прећуткујући чињеницу да је исти стан већ оптерећен са две хипотеке, што указује на њену несавесност приликом закључења предуговора, због чега је правилна одлука првостепеног суда да досуди камату у висини стопе прецизиране изреком првостепене пресуде, почев од дана закључења предуговора о купопродаји непокретности између парничних странака.

Чињеница на коју се указује жалбом тужене да је заправо тужена оштећена у правном послу у односу на Компанију "...", који је упао у тешку предстечајну ситуацију, због чега није дошло до реализације посла који је био претходни услов за закључење уговора о купопродаји са тужиљом, као и да је супруг тужиље више пута одлазио у просторије "...", како би се договорили око детаља везаних за сам простор, те да је понуда за закључење уговора о купопродаји других непокретности на другим локацијама учињена као природна облигација овде тужиљи, нису од утицаја на другачији закључак о правилности одлуке првостепеног суда, којом је обавезао тужену да врати износ уплаћене цене с обзиром на основ који је отпао, јер до закључења уговора није дошло, те да је предуговор раскинут, као и да је тужена била несавесна у тренутку закључења предуговора 27.09.2011. године, јер је било јасно да локација није приведена намени, због чега је правилно првостепени суд досудио камату од дана стицања.

Како се ни осталим жалбеним наводима тужене не доводи у сумњу правилност и законитост побијане одлуке у погледу износа главног дуга то је потврђена одлука у наведеном делу става трећег побијане одлуке.

Међутим, првостепени суд је у преосталом делу става трећег изреке на износ од 132.500 евра, тужиљи досудио припадајућу камату - по стопи Европске централне банке, почев од 27.09.2011. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом (затезна камата у складу са Законом о затезној камати ("Сл. Гласник РС" 119/2012)) који је ступио на снагу 25.12.2012. године, при чему је пропустио да наведе да се тужена обавезује да се камата обрачунава у динарској противвредности по средњем курсу НБС и на тај начин неправилно применио одредбу члана 395 ЗОО.

Одредбом члана 395. ЗОО предвиђено је да ако новчана обавеза гласи на плаћање у некој страниј валути или злату, њено испуњење се може захтевати у домаћем новцу према курсу који важи у тренутку испуњења обавезе.

У складу са одредбом чл. 4 став 1 Закона о затезној камати, прописано је да се стопа затезне камате на износ дуга који гласи на евре, утврђује на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање, увећане за осам процентних поена. У складу са наведеним, затезна камата се обрачунава на износ дуга у еврима, а не на тај износ прерачунат у динарској противвредности. Применом одредбе чл. 277 у вези са чл. 324 став 1 ЗОО тужена је у обавези да на досуђени износ од 132.500 евра тужиљи плати камату, и то: за период

почев од 27.09.2011. године до 24.12.2012. године, по стопи Европске централне банке, а од 25.12.2012. године до коначне исплате затезну камату из чл. 4 став 1 Закона о затезној камати, али је с обзиром на одредбу члана 395 ЗОО то дужна учинити у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Како је, у делу одлуке о камати, првостепени суд пропустио да примени одредбу чл. 395 ЗОО, то је одлука првостепеног суда у наведеном делу морала бити преиначена.

Приликом одлучивања о основаности жалбе, односно законитости и правилности првостепене пресуде, другостепени суд је ценио и остале наводе које је тужена истакла у жалби, али их, будући да не могу довести до другачије, за тужену повољније одлуке у овом поступку, није посебно образлагао, сагласно члану 396 став 1 ЗПП-а.

Потврђена је и одлука о трошковима поступка садржана у ставу шестом изреке ожалбене пресуде, а који трошкови су тужиљи досуђени правилном применом одредби члана 153, 154 и 163 ЗПП-а, а у складу са Тарифом о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, важећој у време доношења одлуке о трошковима и Таксеном тарифом важећој у време настанка таксене обавезе.

На основу изложеног, одлучено је као у ставу првом изреке применом члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП-а, у ставу другом применом одредбе чл. 394 тачка 4 ЗПП, а како је тужена успела у другостепеном поступку у незнатном делу, а одговор на жалбу није потребан трошак, као у ставу трећем изреке применом одредбе чл. 165 у вези са одредбом чл. 153 и 154 ЗПП-а.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић