



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 2445/23**  
**17.4.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Весне Целетовић Цуцић, председника већа, Светлане Павић и Александре Лековић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Синиша Ђалић, адвокат из Београда, Булевар Михајла Пупина 7/7, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Милан Мазих, адвокат из Ваљева, ради предаје непокретности у државину и неоснованог обогаћења, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Ваљеву П 28/22 од 28.02.2023. године, у седници већа одржаној дана 17.04.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Ваљеву П 28/22 од 28.02.2023. године у ставу првом, другом и четвртном изреке.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Ваљеву П 28/22 од 28.02.2023. године ставом првим изреке је делимично усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени да му преда у државину ослобођене од свих лица и ствари следеће непокретности: пољопривредно земљиште укупне површине 6307м<sup>2</sup> које се налази на к.п. бр. ... КО ..., пољопривредно земљиште укупне површине 5000м<sup>2</sup> које се налази на к.п. бр. ...КО ..., објекат бр. 1-пословни објекат (магацински простор) укупне површине 884м<sup>2</sup> који се налази на к.п. бр. ... КО ... и објекат бр. 1-подно складиште укупне површине 857м<sup>2</sup> који се налази на к.п. бр. ... КО ... Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцу исплати на име дуга за неплаћену закупнину за период коришћења без основа непокретности ближе назначених у ставу првом изреке почев од 01.09.2015. до 26.05.2022. године укупан износ од 145.500 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања са каматом по стопи коју прописује Закон о затезној камати обрачунатом на исти начин као и главни дуг почев од 26.05.2022. године као дана подношења тужбе од коначне исплате. Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу којим

је тражио да се обавезе тужени да исплати тужиоцу на име неисплаћене закупнине за период коришћења без основа непокретности ближе означених у ставу првом изреке пресуде износ преко досуђеног укупног износа из претходног става изреке па до траженог износа од 216.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС са законском затезном каматом као неоснован. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да тужиоцу плати трошкове парничног поступка у износу од 414.000,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени побијајући исту у ставу првом, другом и четвртм изреке из свих законом предвиђених разлога.

Тужилац је доставио одговор на жалбу туженог.

Испитујући првостепену пресуду у границама овлашћења прописаним одредбом члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба туженог неоснована.

У спроведеном поступку, није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити је учињена битна повреда одредаба парничног поступка прописана чланом 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се жалбом туженог посебно указује с обзиром да побијана пресуда садржи, јасне и непротивречне разлоге о битним чињеницама и не постоји противречност између онога што је у њеном образложењу наведено о садржини исправа и самих тих исправа, односно изведених доказа.

На основу утврђеног чињеничног стања тужилац и тужени су 29.04.2010. године закључили предуговор о купопродаји непокретности којим се тужилац као продавац обавезао да пренесе у својину и преда у државину туженом као купцу непокретности ближе наведне у првом ставу изреке ожалбене пресуде заједно са 3 цистерне за течна гориво и трафостаницу, који објекти се налазе на означеном земљишту и преда све покретне ствари које се налазе у означеним објектима. Чланом 3 предуговора је уговорена купопродајна цена од 200.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања с тим да је уговорена динамика плаћања у 6 рата ближе наведених у овом члану. Чланом 4 предуговора тужилац се као продавац обавезао да у року од 60 дана од овере предуговора обезбеди правноснажни упис брисања извршне вансудске хипотеке и забележби хипотекарне продаје предметних непокретности у корист “АИК Банке” а да уколико ову обавезу не изврши у наведеном року да се предуговор сматра аутоматски раскинутим. У члану 5 странке су се сагласиле да је купац постао искључиви држалац предметних непокретности и покретних ствари даном овере предуговора. Чланом 7 став 2 предвиђено је да се продавац обавезује да за рачун купца одобри извршену вансудску хипотеку или други облик обезбеђења на предметним непокретностима, ако се купац одлучи за добијање кредита ради исплате уговорене купопродајне цене. Чланом 9 предуговора странке су се обавезале да закључе главни уговор о купопродаји непокретности у року од 7 дана рачунајући од дана правноснажности решења којим се бришу извршне вансудске хипотеке и забележба хипотекарне продаје означених непокретности. Након закључења предуговора тужени је тужиоцу исплатио 50.000 евра а тужилац је извршио своју уговорну обавезу у погледу уписа брисања извршне вансудске хипотеке. Међутим, како тужени и даље није плаћао уговорену купопродајну цену странке су 29.04.2015. године

закључиле Протокол о износу укупног дуга туженог према тужиоцу из чије садржине је утврђено да су се тужилац и тужени сагласили да тужени дугује на дан потписивања Протокола износ од 150.000 евра због неплаћене купопродајне цене из предуговора и дуг због неплаћене електричне енергије у износу од 304.106,25 динара. Како тужени и даље није испуњавао своје обавезе међу странкама је закључен и оверен уговор о раскиду предуговора који је оверен код јавног бележника дана 20.08.2015. године а чланом 2 уговорен је безуслован раскид предуговора и обавеза туженог да тужиоцу врати у државину предметне непокретности у истом или бољем стању и да измири све неплаћене рачуне за комуналне услуге. Чланом 3 је предвиђено да тужени има право прече куповине предметних непокретности у наредна 3 месеца од дана раскида предуговора а да је цена месечне закупнине истих непокретности за туженог умањена за 10% од реалне тржишне цене и да износи 1.800 евра месечно. Из Листа непокретности број ... КО ... је утврђено да је тужилац уписан као искључиви власник на предметним непокретностима-објектима и парцелама.

Из исказа тужиоца је утврђено да након раскида предуговора тужени није вршио даља плаћања тужиоцу и да му је тужилац оставио време да се исели из предметних непокретности, однесе котао и другу опрему која му припада а да је после раскида предуговора током 2017.године тужилац предметне непокретности поделио на два дела како би се добиле две целине након чега је на једном објекту уписана хипотека за вредност од 30.000 евра ради обезбеђења кредита који је од Фонда за развој одобрен ... из ... а у ком уговору о кредиту се тужилац појавио као заложни дужник. Тужени је у свом исказу тврдио да је реализована исплата купопродајне цене тако што је фирма ... из ... чији је власник сведок ВВ, такође саслушан током првостепеног поступка добила кредит од Фонда за развој у износу од 6.000.000,00 динара па је тај новац искоришћен да се тужиоцу исплати уговорена цена из предуговора у целости које плаћање је извршено пре почетка 2020. године а да тужилац није извршио формални пренос права својине на предметним непокретностима на туженог, да је исто одложено услед избијања пандемије корона вируса. Тужени је током поступка тврдио да је део уговорене купопродајне цене тужиоцу исплатио у виду компензације тако што је правио намештај и столице за ресторане са којим је тужилац уговарао послове. Из исказа сведока ВВ је утврђено да је познавао и тужиоца и туженог и сарађивао са њима као и да је његова ... добила кредит од Фонда за развој али да није била у пословним односима са фирмом тужиоца, као и да је тачно да је потписана отпремница у вези испоруке гвожђа и да је плаћена испостављена фактура управо од средстава кредита на рачун фирме у власништву тужиоца а не тужиоцу као физичком лицу па да је практично целокупан износ кредита одобрен од Фонда за развој плаћен на рачуне две фирме, од којих је једна ... у власништву тужиоца а за другу фирму сведоку није познато на кога се води. Из исказа сведока ГГ утврђено је да сведоку није било познато да су странке заључиле 2015.године Уговор о раскиду предуговора али да су се сведоку 2015.године обраћале обе уговорне стране у спору како би се спор решио мирним путем без суда и познато му је да после 2016. и 2017.године тужени ништа није плаћао тужиоцу и управо из тог разлога тужилац тражи да му се предметне непокретности врате у државину. Такође из исказа сведока ДД који је такође био посредник у закључењу предуговора о купопродаји непокретности је утврђено да му је познато да тужени своју обавезу није испунио 2015. године, да је оверен уговор о раскиду предуговора код јавног бележника чему је присуствовао као сведок што је подразумевало обавезу туженог да се након тога исели из предметних непокретности и

исте врати тужиоцу у државину. Позната му је и одредба члана 3 Уговора о раскиду и уговарању закупнине у износу од 1.800 евра месечно за коришћење предметних непокретности уколико се исте не врате тужиоцу у државину а тужени настави да их користи.

На основу оцене свих изведених доказа, исказа тужиоца и сведока суд је утврдио да је тужени до 2015. године исплатио само прву годишњу рату из предуговора о купопродаји непокретности у износу од 50.000 евра с тим што је део ове рате платио путем компензације што су потврдили сведоци ГГ и ДД. Тужени је до маја месеца 2015. године исплатио само четвртину уговорене купопродајне цене која је требала бити исплаћена у целости до 01.08.2013. године што је утврђено из садржине протокола који су обе стране потписале 29.04.2015. године а након тога није вршио даља плаћања на шта указује чињеница да су странке на дан 20.08.2015. закључиле и овериле писани уговор о раскиду предуговора о купопродаји непокретности. Управо како је овим уговором о раскиду предвиђена обавеза туженог да предметне непокретности врати тужиоцу у државину (чланом 2 Уговора о раскиду предуговора) а да у противном за сваки месец коришћења има обавезу плаћања месечне закупнине у износу од 1.800 евра што је уговорено (чланом 3 Уговора о раскиду предуговора) а неспорно је да је тужени након закључења уговора о раскиду предуговора није користио право прече куповине и остао у државини предметних непокретности од момента раскида предуговора за туженог је настала обавеза плаћања уговорене месечне закупнине за коришћење предметних непокретности. Суд није прихватио наводе из исказа сведока ВВ да су средстава од одобреног кредита који је добила његова фирма ... пребачена на рачун друге две фирме од којих је једна у власништву тужиоца са циљем да би тужени исплатио тужиоцу уговорену цену у целини из разлога што је његов исказ контрадикторан, најпре је тврдио да је присуствовао разговору између тужиоца и туженог 2020. године или 2021.године када је тужилац наводно потврдио да му је дужник исплатио укупно 206.000 евра а касније је у исказу навео да њему није познато како је тај износ тужени исплатио и да том приликом странке нису помињале ништа у вези закључења уговора. Како је према приложеним писаним доказима уговор о кредиту између фирме ... и Фонда за развој закључен 17.01.2018. године према исказу овог сведока новац пребачен на рачун фирме тужиоца такође 2018. године и то на молбу туженог јасно је да је исказ сведока контрадикторан и стога крајње неуверљив. Овим тим пре што је у свом исказу прво тврдио да фирма... није била у пословним односима са фирмом ... у власништву тужиоца да би након примедбе тужиоца потврдио да је након достављања отпремнице у вези испоруке гвожђа плаћена фактура фирми тужиоца управо од средстава одобреног кредита од Фонда за развој.

Из свега напред наведеног суд је утврдио да тужени нема доказе на околност да је после закључења уговора о раскиду предуговора по усменом споразуму са тужиоцем наставио да плаћа купопродајну уговорну цену па је суд оценио да је основан тужбени захтев и обавезао туженог да предметне непокретности врати у државину тужиоцу као што је то предвиђено чланом 2 Уговора о раскиду и да за сваки месец коришћења предметних непокретности плати уговорену месечну закупнину од по 1.800 евра што је предвиђено чланом 3 Уговора о раскиду предуговора. Суд је ценио да се између истих странака води спор у предмету Вишег суда у Ваљеву П 59/22 али је нашао да одлучивање у овом предмету - тачније постављеном тужбеном захтеву у том предмету не представља претходно правно питање иако тужени у том предмету у улози тужиоца

тражи обавезивање овде тужиоца а у тој парници туженог на закључење главног уговора о купопродаји предметних непокретности из разлога што су странке већ раскинуле предуговор о купопродаји непокретности па иста парница није од утицаја на прекид овог поступка и другачију одлуку у овој правној ствари.

Како је међу странкама уговорена закупнина у износу од 1.800 евра месечно Уговором о раскиду предуговора који је закључен 20.08.2015. године захтев за исплату закупнине није основан за период почев од 01.04.2012. године до момента раскида предуговора већ је наведена обавеза туженог да плаћа месечну закупнину предвиђена за период после раскида предуговора па је тако и усвојен тужбени захтев. Обавеза плаћања уговорне месечне закупнине по 1.800 евра почиње од 01.09.2015. године до дана подношења тужбе укупно у износу од 145.500 евра, колико је тужиоцу досуђено на име дуга за неплаћену закупнину а преко наведеног до траженог износа тужбени захтев је одбијен као неоснован.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно је првостепени суд применио материјално право и обавезао туженог да врати предметне непокретности у државину тужиоца ослобођене од лица и ствари и обавезао га да на име дуга за неплаћену закупнину за период коришћења без основа ових непокретности у периоду од 01.09.2015. године до 26.05.2022. године плати износ од 145.500 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије са каматом почев од дана подношења тужбе па до исплате. Разлоге које је дао првостепени суд као јасне и довољне прихвата и овај суд као другостепени.

Одредбом члана 17 Закона о облигационим односима, прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и да одговарају за њено испуњење, те да се обавеза може угасити само сагласношћу воља странака које су у облигационом односу или на основу закона.

Како је неспорно да тужени није испунио своје обавезе предвиђене предуговором и како је неспорно да су тужилац и тужени дана 20.08.2015. године закључили Уговор о раскиду предуговора ОПУ 641-2015 који је оверен од стране јавног бележника ... правилно је првостепени суд утврдио да је уговором о раскиду уговорено враћање предметних непокретности које су биле у државини туженог у државину тужиоцу који је уписан као и власник ових непокретности у катастру непокретности, а такође чињеница да је након раскида уговора тужени наставио да користи предметне непокретности а да је уговором о раскиду уговорена месечна закупнина од 1.800 евра, правилан је и закључак суда да је тужени у обавези да исплати дуговани износ на име неплаћених закупнина за период коришћења ових непокретности у износу од 145.500 евра у динарској противвредности како је наведено у ставу другом изреке побијане пресуде.

Неосновани су наводи жалбе туженог да је суд требало да прекине овај поступак због чињенице да се пред Вишим судом у Ваљевоу води поступак П 59/22 у ком он у својству тужиоца тражи да се утврди да је законит и савестан држалац предметних непокретности као и да суд обавезе у том предмету туженог а овде тужиоца да закључи са њим главни уговор о купопродаји којим би пренео право својине на предметним непокретностима на туженог јер је у овој парници неспорно утврђено да

је предметни предуговор раскинут како је то правилно оценио првостепени суд а на основу раскида тражи се исплата накнаде на име неоснованог обогаћења као и иселење из непокретности. Предметни поступак број П 59/22 и овај поступак не искључују један други односно успех или неуспех у једној парници сам по себи не утиче на исход у другој парници нити зависи од исхода у другој парници. Пре свега тужени у овој парници није доставио било какве доказе да је исплатио новчани износ тужиоцу на име исплате купопродајне цене након раскида уговора као и да му је након раскида платио закупнине на име коришћења непокретности. Применом члана 231 став 2 Закона о парничном поступку на туженом је био терет доказивања да је исплатио одређени износ тужиоцу а што током поступка није доказао. Протокол који су странке закључиле представља признање дуга од стране тужиоца према туженом у износу од 150.000 евра а тужени није доставио доказ да је овај износ платио тужиоцу. Тужени није доставио било који од доказа на тврдњу да је ... у власништву ВВ средства добијена од кредита за своју фирму пребацило на рачун тужиоца. Како је уговор о раскиду предуговора исти раскинут писаним путем тужени нема доказа да је након закључења уговора о раскиду предуговора по усменом спразуму наставио да плаћа купопродајну цену за предметну непокретност те је по основу раскида уговора настала и обавеза на страни туженог да предметну непокретност врати тужиоцу у државину а све у складу са чланом 2 Уговора о раскиду предуговора.

Одлука о трошковима поступка је донета правилном применом материјалног права.

На основу наведеног применом члана 390 ЗПП-а, одлучено је као у изреци побијане пресуде.

Одлука о трошковима другостепеног поступка донета је применом члана 165 ЗПП имајући у виду да одговор на жалбу није био нужан трошак.

**Председник већа-судија,  
Весна Целетовић Цуцић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић