Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД
У БЕОГРАДУ
Гж 2615/23
14.5.2025. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа,Снежане Марјановић и Станиславе Митровић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Миодраг Ракић, адвокат из Београда, ул. Ђуке Динића бр. 10, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Тодор Павићевић, адвокат из Београда, ул. Кнеза Милоша бр. 6, ради поништаја и накнаде штете, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 61/17 од 04.10.2022. године, у седници већа одржаној 14.5.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована, жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 61/17 од 04.10.2022. године у ставовима првом, другом и трећем изреке.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима поступка садржано у ставу четвртом изреке пресуде пресуде Вишег суда у Београду П 61/17 од 04.10.2022. године, па се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац АА из ... да туженима ББ и ВВ, као солидарним повериоцима на име трошкова парничног поступка исплати износ од 384.990,00 динара у року од 15 дана од пријема преписа пресуде.

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

О б р а з л о ж е њ е

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке одбијен је основни тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи предуговор о преносу права својине, закључен између тужиоца као купца и продавца ГГ, бившег из ..., оверен код јавног бележника ... из Новог Београда под ОПУ: 142-2015 дана 25.02.2015. године, као и анекс предуговора о преносу права својине бр. ОПУ: 142-15 закључен између тужиоца као купца и продавца ГГ, бившег из ..., оверен код јавног бележника ... из Новог Београда под ОПУ: 1472-2015 дана 18.12.2015. године, што би тужени били дужни признати и трпети, те да се тужени обавежу да тужиоцу на име накнаде штете солидарно исплате и то износ од 3.432,34 евра са законском затезном каматом на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе НБС увећане за 8 процентних поена од 01.12.2016. године, па до коначне исплате, износ од 561.344,13 динара са законском затезном каматом и то: на износ од 1.940,00 динара почев од 18.03.2015. године па до исплате, на износ од 4.059,98 динара почев од 13.08.2015. године па до исплате, на износ од 7.502,65 динара почев од 04.08.2015. године па до исплате, на износ од 80.347,90 динара почев од 11.08.2015.

године па до исплате, на износ од 14.146,80 динара почев од 04.08.2015. године па до исплате, на износ од 21.209,50 динара почев од 30.07.2015. године па до исплате, на износ од 290,00 динара почев од 31.07.2015. године па до исплате, на износ од 90.000,00 динара почев од 25.06.2015. године па до исплате, на износ од 80.347,90 динара почев од 11.08.2015. године па до исплате, на износ од 14.400,00 динара почев од 04.08.2015. године па до исплате, на износ од 129.565,80 динара почев од 14.05.2015. године па до исплате, на износ од 3.432,00 динара почев од 25.03.2015. године па до исплате, на износ од 290,00 динара почев од 25.03.2015. године па до исплате, на износ од 11.881,20 динара почев од 13.08.2015. године па до исплате, на износ од 19.580,40 динара почев од 13.08.2015. године па до исплате, на износ од 59.400,00 динара почев од 26.02.2015. године па до исплате и на износ од 22.950,00 динара, почев од 19.12.2015. године, па до исплате, као и износ од 10.000 евра са законском затезном каматом која се утврђује на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање, увећане за 8 процентних поена и то: на износ од 7.500 евра почев од 04.12.2015. године па до исплате и на износ од 2.500 евра почев од 27.06.2015. године па до исплате, као неоснован.

Ставом другим изреке одбачена је тужба тужиоца у делу којим је евентуалним тужбеним захтевом тражио да се раскине предуговор о преносу права својине закључен између тужиоца као купца и продавца ГГ, бившег из ..., оверен код јавног бележника ... из Новог Београда под ОПУ: 142-2015 дана 25.02.2015. године, као и анекс предуговора о преносу права својине бр. ОПУ: 142-15 закључен између тужиоца као купца и продавца ГГ, бившег из ..., оверен код јавног бележника ... из Новог Београда под ОПУ: 1472-2015 дана 18.12.2015. године, што би тужени били дужни признати и трпети, као недозвољена.

Ставом трећим изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка, као неоснован.

Ставом четвртим изреке обавезан је тужилац да туженима као солидарним повериоцима на име трошкова парничног поступка исплати износ од 492.037,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог преписа ове пресуде.

Против ове пресуде жалбу је изјавио тужилац, побијајући је у целости из свих законских разлога.

Тужени су одговорили на жалбу.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11, са изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиоца делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које повреде другостепени суд пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда из тачке 12 истог члана, на коју се указује жалбом тужиоца. Изрека првостепене пресуде је разумљива, непротивречи сама себи и разлозима пресуде, а у образложењу пресуде првостепени суд је навео јасне и потпуне разлоге о одлучним чињеницама. Нема ни других повреда одредаба парничног поступка на коју се указује у жалби против пресуде изјављеној од стране тужиоца.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, дана 25.02.2015. године између

сада покојног ГГ, као продавца и овде тужиоца, као купца је закључен и оверен предуговор о преносу права својине под ОПУ: 142-2015 чији је предмет будући пренос права својине на 30764/40385 идеалних делова катастарске парцеле бр. ..., уписане у Лист непокретности ... КО ... (у површини од 37 ари и 64 м2), а све под условом да надлежни орган усвоји захтев продавца за конверзију права коришћења (које је продавац стекао на основу правноснажног решења Првог основног суда у Београду О 14303/10) у право својине и продавац изврши формирање засебне грађевинске парцеле (чл. 1 и чл. 2). Дана 18.12.2015. године, анексом уговорне стране врше измену члана 3 тако што купан износ купопродајне цене смањују са 300.000 евра на 230.000 евра, при чему је 30.000 евра купац исплатио приликом овере предуговора о преносу права својине на парцели у чији је посед уведен од стране продавца. Врше измену и члана 4, па је сада уместо продавца купац у обавези да најкасније у року од 5 година од дана закључења предуговора изврши формирање посебне катастарске парцеле, обезбеди сву неопходну документацију за оверу главног уговора којим се преноси право својине на новоформираној грађевинској парцели насталој парцелизацијом кп. ... КО ... у површини дефинисаној чланом 2 предуговора и да сноси све трошкове око формирања засебне грађевинске парцеле, као и трошкове у вези урбанистичког дефинисања парцеле, с тим да се ти трошкови ограничавају на износ од 70.000 евра, за који износ је умањена купопродајна цена. Уговорне стране се обавезују да најкасније у року од 30 дана од дана испуњења услова приступе закључењу и овери главног уговора. Након смрти продавца, на захтев тужиоца парничне странке постижу договор да се тужиоцу врати износ од 30.000 евра који му је враћен у два наврата и то 23.06.2016. године, 22.500 евра и 28.09.2016. године 7.500 евра. Тужилац је у тужби тврдио да је преварен, да је сада покојни ГГ знао да је тај део парцеле раније експрописан, због чега није могуће извршити конверзију и препарцелизацију земљишта и сада захтева поништај предуговор и његовог анекса. Рок за закључење уговора је био 5 година од закључења уговора и анекса. Приликом саслушања тужилац је изјавио да је сазнао од геометра у општини да је та парцела на којој је планирао да изгради бензинску пумпу и мали шопинг центар експрописана, те је зато сматрао да је преварен у погледу статуса земљишта. Тужени ББ је при саслушању изјавио да га је након смрти његовог оца звао тужилац, желећи да изађе из посла, тражио је повраћај капаре, па стога, обзиром да је капару вратио сматра да је тиме и предуговор раскинут, јер је и он био сагласан са овим захтевом тужиоца. Ова парцела није била предмет експропријације и он је ту парцелу наследио у оставинском поступку. Тужена ВВ је потврдила наводе њеног сина, ББ. Сведок ДД је као пуномоћник ГГ учествовао у преговорима ради закључења предуговора али је тај предуговор сачинио колега ЂЂ, као и анекс предуговора. Након смрти покојног ГГ је постигнут договор да се тужиоцу врати износ од 30.000 еура и постојала је сагласност парничних странака да се предуговор раскине. Вештак економско-финансијске струке Бојана Бранковић је обрачунала камату и трошкове о улагањима тужиоца према достављеним рачунима у износима наведеним у изреци првостепене пресуде.

Ожалбена пресуда је донета применом одредбе члана 45, 65 и 124 Закона о облигационим односима. Парцела бр. ... КО ... некада је била део парцеле бр. ... КО ..., али нема ниједног доказа да је реч о делу парцеле који је био предмет спорног предуговора, како то тужилац тврди, те се не може говорити да је тужилац био доведен у заблуду о правном стању дела парцеле. ЕЕ чији је правни следбеник ГГ, је по решењу Првог основног суда О 14303/10 од 07.05.2010. године у Листу непокретности уписан као сукорисник управо са уделом од 3764/40385, а парцела бр. ... је била сувласништво ЕЕ и ЖЖ, док је предмет спорног предуговора управо било право коришћења. Тужилац није пружио доказ да је захтев за конверзију правноснажно одбијен од стране надлежног органа, те нема услова ни за поништај предуговора са анексом. Неоснованим сматра и захтев за новчано потраживање тужиоца. Према одредби члана 6

предуговора у случају да главни уговор не буде закључен по протеку рока од 5 година и 30 дана услед кривице продавца, након што се испуне услови из члана 2 он је дужан вратити купцу износ купопродајне цене од 30.000 евра са законском затезном каматом од пријема новца до исплате, као и све трошкове које је сносио купац у име и за рачун продавца (трошкове урбанистичког пројекта, трошкови препарцелизације и слично), а у случају да главни уговор по протеку тог рока не буде закључен услед кривице купца, продавац је овлашћен да задржи износ од 30.000 евра на име накнаде за коришћење парцеле од стране купца, при чему купац у сваком случају има право поседа непокретности по истеку рока од 5 година. Тужилац је анексом предуговора преузео обавезу да најкасније у року од 5 година од дана закључења предуговора изврши формирање посебне парцеле, обезбеди сву неопходну документацију за оверу главног уговора којим се преноси право својине на новоформираној грађевинској парцели насталој препарцелизацијој кп. бр. ... КО ... у површини дефинисаној у члану 2 предуговора и да сноси све трошкове око формирања засебне грађевинске парцеле који се ограничавају на износ од 70.000 евра, за који износ је умањена купопродајна цена. Уговорне стране су се обавезале да најкасније у року од 30 дана од дана испуњења услова приступе закључењу и овери главног уговора. Тужилац је након смрти продавца захтевао од тужених, као његових правних следбеника да му врате износ од 30.000 евра тврдећи да је преварен од стране њиховог правног претходника и они су се с тим сагласили, па је дошло до раскида предуговора. Тужилац у току поступка није пружио суду доказе да је преварен и да су тужени одговорни за неизвршење уговора, па на страни покојног ГГ нема кривице зато што главни уговор није закључен. Стога, сходно члану 6 предуговора нема ни обавезе тужених да тужиоцу надокнаде тражене износе. Притом, тужена ВВ није ни пасивно легитимисана јер она није правни следбеник покојног ГГ. Евентуални захтев тужиоца за раскид предуговора није дозвољен, због чега је тужба у том делу требала бити одбачена. Пресудом се не може тражити, нити раскидати уговор који је споразумом странака већ раскинут већ то може странка својом једностраном изјавом воље (члан 124 Закона о облигационим односима). Реч је о вансудском раскиду уговора због неиспуњења, а судски раскид уговора је дозвољен само у случајевима када је у закону изричито прописано да се уговори раскидају судским путем (то је пре свега ситуација када се раскида уговор због промењених околности и сл.). У случају негирања постојања разлога за раскид уговора од стране уговорнице, друга страна уговорница има могућност да у складу са чланом 194 Закона о парничном поступку, тужбом за утврђење тражи да суд утврди да између странака не постоји правни основ, односно да је предуговор раскинут. У конкретном случају, тражи се судски раскид предуговора, који је већ раскинут простом изјавом воље тужиоца. Ради се о преображеној тужби са захтевом за раскид, која иначе није дозвољена, а тужилац не би имао ни правни интерес за утврђење да је предуговор раскинут јер се тужена страна са раскидом већ раније сагласила.

На правилно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално право и донео ожалбену пресуду. Разлоге које даје првостепени суд у целости прихвата и овај суд као другостепени, и детаљно их не образлаже у смислу члана 396 став 2 ЗПП.

Према члану 65 Закона о облигационим односима ако једна страна изазове заблуду код друге стране или је одржава у заблуди у намери да је тиме наведе на закључење уговора, друга страна може захтевати поништај уговора и онда кад заблуда није битна (став један). Став два тог члана предвиђа да страна која је закључила уговор под преваром има право да захтева накнаду претрпљене штете.

Нису основани наводи жалбе тужиоца да првостепени суд уопште није ценио писмене доказе у списима, обзиром да тужилац није доказао да је намерно обманут од

стране правног претходника тужених у сврху стицања имовинске користи. Превара у себи садржи два елемента и то намеру продавца да код купца изазове или одржи заблуду да би он закључио уговор и формирану погрешну представу на страни купца. У конкретном случају, парничне странке су у предуговорној фази закључења како предуговора тако и анекса биле заступане од стране адвоката и на располагању су им била сва правна средства да се упознају са земљишно књижним стањем парцеле која је предмет предуговора, као и правним могућностима располагања истом. О томе говори управо и чињеница да је након закључења предуговора у фебруару 2015. године у децембру 2015. године анексом предуговор измењен и смањена купопродајна цена и обавеза прибављања документације пребачена са продавца на купца. Управо закључење предуговора, а не уговора говори о томе да је статус те непокретности био недефинисан до краја и неизвестан, те се стога не може сматрати да је тужилац био преварен и у заблуди. Сходно члану 18 Закона о облигационим односима тужилац и његови пуномоћник су имали дужност да поступају са пажњом доброг привредника при закључењу предуговора и анекса, па стога чињеница да нису предузете све мере адекватне провере од стране тужиоца и његовог пуномоћника приликом закључења предуговора и анекса не може бити разлог да се сматра да је тужилац преварен приликом закључења ових правних послова.

Неосновани су и наводи тужиоца да није правилно утврђено чињенично стање јер је на туженом био терет доказивања да је његова обавеза по предуговору извршена. Закљученим анексом је та обавеза конверзије права коришћења и формирања посебне парцеле пребачена са правног претходника тужених на тужиоца и управо са тог разлога је и смањена купопродана цена наведена у предуговору са 300.000 на 230.000 евра. У катастру је било уписано право ЕЕ као корисника ове парцеле са уделом који се наводи у предуговору. Тужилац није доказао да је био у заблуди, односно да није знао да је немогуће закључење главног уговора јер није дозвољен промет права коришћења и да правни претходник тужених нема правни основ за конверзију. Како тужилац није доказао да је у погледу свих ових околности био у заблуди нити да га је правни претходник тужених преварио то није основан ни захтев тужиоца за накнаду штете по том основу. Тужилац је знао и морао је знати да је закључење главног уговора неизвесно, па и сама судбина овог предуговора и анекса. Управо зато је и уговорен овако дуг рок од 5 година за испуњење услова који су потребни за закључење уговора. Како су се у међувремену од закључења предуговора у фебруару 2015. године до децембра 2015. године очигледно промениле околности о чему говори и чињеница да је у међувремену донета пресуда Управног суда, то су парничне странке и измениле предуговор закључивши анекс у коме је купопродајна цена умањена и у коме је обавеза обезбеђивање документације за пренос права на овој парцели пребачена са продавца на купца. Тужилац је накнадно сазнао да неће бити у могућности да обезбеди извршење анекса на шта се обавезао и сматрао је да је преварен. Међутим, сама та погрешна процена код тужиоца се не може сматрати преваром јер је за превару неопходно да је њега правни претходник тужених држао у заблуди, а шта није доказао. Нема доказа да је намерним поступањем правног претходника тужених тужиоцу причињена штета да би он имао право на накнаду штете сходно члану 154 и 158 ЗОО, као ни да је правни претходник тужених крив за неизвршење предуговора и анекса да би постојала његова обавеза накнаде трошкова које је тужилац имао.

Када су у питању пребражајне тужбе правни интерес се подразумева по самом закону и таква тужба се не може одбацити као недозвољена. Закон о облигационим односима је прихватио у начелу вансудски раскид уговора простом изјавом воље који је примила друга уговорна страна. Судско раскидање уговора је могуће само у ситуацији када друга уговорна страна не прихвата раскид уговора и оспорава да је до раскида уопште дошло. Тада уговорна страна може да тражи од суда да раскине уговор.

Међутим, у ситуацији када није спорно да је тужилац писменом изјавом раскинуо уговор са туженима, када су се тужени са тим сагласили и када су вратили део купопродајне цене који им је предат, то нема спора да је овај уговор раскинут. Стога није основан захтев тужиоца за подношење преображајне тужбе за раскид предуговора и анекса тог предуговора. Тужилац је то своје право већ остварио, сходно одредби члана 124 ЗОО простом изјавом воље са којом су се тужени сагласили. Стога су наступили законски услови за раскид уговора. Чак и да се тужени нису сагласили са раскидом уговора тужилац је једностарано раскинуо уговор и могао је само тражити да се утврди да је предуговор раскинут у складу са законом што представља тужбу за утврђење, а не конститутивну тужбу, каква је поднета кроз евентуални захтев тужиоца.

Правилно је првостепени суд применио одредбу члана 124 ЗОО јер је правило Закона о облигационим односима да се и формални уговори могу раскидати неформално. Члан 4 Закона о промету непокретности предвиђа обавезу закључења уговора о промету непокретности у облику јавнобележничке солемнизоване исправе. Али члан 68 Закона о облигационим односима предвиђа да се формални уговори могу раскидати неформалним споразумом, изузев ако је за одређени случај законом превиђено што друго, или ако циљ због кога је прописана форма за закључење уговора захтева да раскидање уговора буде обављено у истој форми. У конкретном случају, правилно је закључио првостепени суд да је уговор већ раскинут између парничних странака, сходно члану 124 Закона о облигационим односима. Тужилац је дописом који је био упућен туженима тражио да се уговор раскине и према изјавама саслушаних тужених и сведока уговор је раскинут простом изјавом воље тужиоца и сагласношћу тужених са том изјавом. О томе говори и чињеница да су тужени вратили износ дела купопродајене цене који је њиховом правном претходнику исплаћен у износу од 30.000 еура. Стога је тужилац могао само тражити да се утврди да су предуговор и анекс раскинути, а не може тражити конститутивном тужбом да се раскину предуговор и анекс. Стога је правилна одлука првостепеног суда којом је у том делу одбацио евентуални захтев тужиоца.

Приликом одлучивања о трошковима парничног поступка, првостепени суд није правилно применио одредбу члана 154 ЗПП, па је стога у том делу пресуда преиначена. Туженима припада право на трошкове овог поступка и то за састав одговора на тужбу износ од 16.500,00 динара, на име приступа на девет одржаних рочишта по 18.000,00 динара, укупно 162.000,00 динара, на име приступа на четири неодржана рочишта по 9.750,00 динара, укупно 39.000,00 динара, што укупно износи 217.500,00 динара, увећано за заступање две странке за 50% укупно 326.250,00 динара. Туженима су признати и трошкови на име таксе на одговор на тужбу у износу од 39.160,00 динара, па укупни трошкови тужених износе 365.310,00 динара. Остали трошкови тужених и то на име састава поднесака нису признати, обзиром да се у поднесцима понављају наводи из одговора на тужбу или се истиче оно што је требало и могло бити наведено у одговору на тужбу и на рочиштима. Стога, састав тих поднесака није био потребан за вођење ове парнице.

Другостепени суд је имао у виду и остале жалбене наводе тужиоца, али их посебно не образлаже, јер нису од утицаја на правилност донете одлуке.

Са изнетих разлога, на основу одредбе члана 390 и 401 тачка 3 ЗПП, одлучено је као у ставу првом и другом изреке.

Одлука у ставу трећем изреке донета је применом члана 165 став 1 у вези члана 163 ЗПП, обзиром да тужилац није успео у поступку по жалби.

Председник већа-судија
Јелена Стојилковић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић