



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 295/25
9.4.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Радмиле Радић, чланова већа, у парници тужиоца “Бор дрво плус” д.о.о. за промет огревног дрвета Панчево, Братства јединства улица број 200е, чији је пуномоћник Ања Радошевић, адвокат из Панчева, Ул. Бранка Радичевића број 2, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Саша Левнајић, адвокат из Панчева, ул. Војводе Р. Путника бр. 15/25, по тужби и противтужби, ради раскида предуговора о купопродаји непокретности и др, одлучујући о жалбама тужиоца и туженог против пресуде Основног суда у Панчеву П 1198/23 од 22.10.2024. године, у седници одржаној дана 9.4.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе тужиоца и туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 1198/23 од 22.10.2024. године у делу става другог изреке којим је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 82.000,00 динара, износ од 3.000 еура, износ од 1.000 еура и износ од 300 еура, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као и у ставу трећем, петом, шестом и седмом изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Панчеву П 1198/23 од 22.10.2024. године у ставу првом изреке, тако што се раскида предуговор о купопродаји непокретности ОПУ:458/-2022 закључен и оверен дана 6.4.2022. године код јавног бележника ... у Панчеву, закључен између тужиоца "Бор дрво плус" д.о.о. за промет огревног дрвета Панчево и туженог АА из ...

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Панчеву П 1198/23 од 22.10.2024. године, у преосталом делу става другог и ставу четвртном изреке, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени да тужиоцу на износе досуђене ставом другим изреке тужиоцу исплати законску затезну камату и то: на износ од 82.000,00 динара почев од 29.10.2020. године до дана исплате, на износ од 3.000 евра у динарској противвредности, почев од 26.6.2020. године до дана исплате, на износ од 1.000 евра у динарској противвредности почев од 19.10.2020. године да дана исплате и на износ од 300 еура у динарској противвредности почев од 30.11.2021. године па до дана исплате, обрачунату у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени АА да тужиоцу "Бор дрво плус" д.о.о. за промет огревног дрвета Панчево надокнади трошкове другостепеног поступка у износу од 31.675,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијени су као неосновани тужбени и противтужбени захтев, у делу којим је тражено да се раскине предуговор о купопродаји непокретности ОПУ: 458-2022 закључен и оверен дана 6.4.2022. године код јавног бележника ... у Панчеву између тужиоца и туженог. Ставом другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 82.000,00 динара, износ од 3.000 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, износ од 1.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и износ од 300 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, све са законском затезном каматом од дана подношења тужбе, па до коначне исплате. Ставом трећим изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев туженог, па је обавезан тужилац да се са свим лицима и стварима исели са парцеле број ... КО ..., њива 1. класе, површине 44а 99 м², врста земљишта: градско грађевинско земљиште, потес: ..., уписана у листу непокретности бр. ... КО ... и исти преда у посед туженом, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом четвртим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се обавезе тужени да му на износ од 82.000,00 динара исплати законску затезну камату од 29.10.2020. године до дана подношења тужбе, на износ од 3.000 евра у динарској противвредности исплати законску затезну камату од 26.6.2020. године до дана подношења тужбе, на износ од 1.000 евра у динарској противвредности исплати законску затезну камату од 19.10.2020. године до дана подношења тужбе и на износ од 300 еура у динарској противвредности исплати законску затезну камату од 30.11.2021. године до дана подношења тужбе. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражено да се обавезе тужени да на име удвојене капаре тужиоцу плати износ од 1.000 еура у динарској противвредности на дан 6.4.2022. године, са законском затезном каматом од 6.4.2022. године до исплате. Ставом шестим изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужилац да туженом на име накнаде материјалне штете због измакле користи исплати износ од укупно 359.156,60 динара са законском затезном каматом од 14.10.2024. године до коначне исплате. Ставом седмим изреке, одређено је да свака страна сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено изјавили тужилац и тужени, побијајући је из свих законом прописаних разлога, и то тужени у ставу другом, шестом и седмом изреке пресуде, а тужилац у ставу првом, трећем, четвртном, петом и седмом изреке, како то произилази из садржине поднете жалбе. Трошкове другостепеног поступка су тражили и определили.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11, 49/13, 74/13, 55/14, 87/18,

18/20 и 10/23-др.закон), Апелациони суд је оценио да су жалбе тужиоца и туженог делимично основане.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде 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. Изрека првостепене пресуде је јасна, разумљива и не противречи сама себи и разлозима пресуде, као ни доказима који се налазе у спису и садржи јасне, потпуне и довољне разлоге о свим битним чињеницама, тако да се њена законитост и правилност са сигурношћу може испитати, па не стоје наводи из жалбе туженог којима се указује на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је током 2020. године одлучио да прода 1/2 непокретности која је уписана у листу непокретности ... КО ..., парцела број ... КО ..., која се налази у потесу ..., и то њиву 1. класе, површине 44 а 90 м², по врсти градско грађевинско земљиште на које је уписан као ималац права приватне својине у обиму удела 1/1. Тадашњи законски заступник тужиоца сазнала је да се продаје непокретност у ... и желела да купи исту, те су њен бивши супруг ББ и ВВ, у њено име ступили у контакт и преговоре са овде туженим и 9.4.2020. године дали капару за куповину парцеле у износу од 1.000 евра, те је договорена цена од 500 еура по ару, с тим да ће се површина дела који купују накнадно утврдити изласком геометра. Том приликом сачинили су писмено насловљено као "Капара за куповину плаца", у којем је наведено да је дата капара за куповину плаца овде туженог у износу од 1.000 еура, које писмено су својеручно потписали, као даваоци капаре, ВВ и ББ и као прималац капаре, овде тужени АА. Тужилац је одмах ушао у посед дела непокретности, након чега је законски заступник тужиоца на име исплате дела купопродајне цене исплатио туженом 19.10.2020. године износ од 1.000 еура, дана 29.10.2020. године износ од 82.000,00 динара, дана 30.11.2021. године износ од 300 еура и дана 26.6.2020. године износ од 3.000 еура. Тужилац је започео поступак парцелације парцеле ... КО ... на тај начин што је ангажовао геометра, и на име израде листа непокретности, копије плана и копије плана водовода за катастарску парцелу ... КО ... уплатио дана 7.10.2021. године износ од 4.770,00 динара, и на име аванса уплатио геометру износ од 24.000,00 динара. Утврђено је да су тужилац, чији је законски заступник тужиоца ГГ, у својству купца, и тужени у својству продавца, дана 6.4.2022. године закључили предуговор о купопродаји предметне непокретности, који је истог дана солемнизован од стране јавног бележника ... ОПУ:458/22, и чланом 2 наведеног предуговора, констатовали да се потписивањем предуговора обавезују да приступе закључењу и овери главног уговора о купопродаји непокретности, чији су битни елементи утврђени предуговором, а након испуњења услова који се односе на прибављање средстава за исплату купопродајне цене од стране купца, који средства прибавља из кредита. Чланом 3 истог предуговора утврђено је да купопродајна цена непокретности из члана 1 предуговора износи 10.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, док је члан 4 уговорено да, ради обезбеђења закључења и извршења главног уговора, овим предуговором уговорне стране сагласно констатују да купац плаћа продавцу на име капаре износ од 500 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан закључења предуговора, који се има урачунати у укупну купопродајну цену, док ће остатак купопродајне цене купац исплатити продавцу уз закључење главног уговора о купопродаји, те да се рок за закључења главног уговора сагласно одређује најкасније за

дан 1.6.2022. године, до ког датума купац најкасније мора да обезбеди средства за плаћање купопродајне цене. Чланом 7 предуговора уговорено је да, у случају да до закључења главног уговора не дође из разлога који се могу ставити у кривицу и одговорност купцу, продавац задржава примљену капару, у ком случају се она сматра одустаницом, а уколико до закључења главног уговора не дође из разлога који се могу ставити у кривицу и одговорност продавца, он ће купцу вратити двоструки износ капаре, у ком случају се иста сматра накнадом штете купцу. Тужилац је туженог позвао да закључи главни уговор, након истека рока који је предуговором предвиђен као крајњи рок (1.6.2022. године), тако што му је упутио позив дана 5.7.2022. године за закључење главног уговора 7.7.2022. године. У међувремену је тужени приступио у канцеларију пуномоћника тужиоца адвоката дана 6.7.2022. године, када је у разговору изјавио да не жели више да прода своју непокретност за цену од 500 евра по ару, већ да сматра да тужилац треба да му плати 800 евра по ару. До закључења главног уговора није дошло. Тужени је 21.9.2022. године послао опомену пред утужење коју је насловио на ГГ, тадашњег законског заступника тужиоца, и истом је позвао да у року од 30 дана потпишу и закључе уговор о купопродаји и исплате договорену суму у целости или да се комплетно исели са свим стварима и лицима са парцеле, али је исту послао препорученом пошиљком ББ и ВВ. Тужилац је, након 2022. године са парцеле туженог однео део својих ствари, док је по преостали део послао шлеп службу, која је у два наврата, једном безуспешно, због противљења туженог, а једном успешно, однела још један део ствари тужиоца, с тим што се на парцели туженог и даље налазе преостале ствари тужиоца. Предметну парцелу је тужени до момента уласка тужиоца у посед обрађивао, тако што је једне године на истој сејао кукуруз, а једне пшеницу и никада је није издавао у закуп. Из налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке Љиљане Оцоколић од 14.10.2024. године, утврђено је да би за период од 1.4.2020. године до 30.9.2024. године, закупнина предметног дела парцеле износила 359.156,60 динара, односно 3.069,71 евра по средњем курсу од 117,00 динара за евро.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, првостепени суд је применом одредбе члана 32, 45, 79, 82, 83, 154, 155 Закона о облигационим односима, као и одредбе члана 3 Закона о основама својинскоправних односа, о тужбеном и противтужбеном захтеву парничних странака, донео одлуку као у изреци побијане пресуде. Наиме, првостепени суд је, пре свега закључио да су тужбени и противтужбени захтев, у делу којим је тражено да се раскине предметни предуговор неосновани, зато што је предуговором изричито уговорен крајњи рок за закључење главног уговора и то дана 1.6.2022. године, те како ниједна од уговорних страна није у преклузивном року од 6 месеци након истека крајњег рока за закључење уговора покренула пред судом поступак са захтевом да суд наложи другој страни да приступи закључењу главног уговора, то по оцени првостепеног суда предметни предуговор није ни произвео правно дејство, те је као последица наведеног неоснован захтев да се исти раскине.

Првостепени суд је оценио да је основан тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио исплату износа датих на име купопродајне цене, а који износи су међу странкама били неспорни и исти у складу са писаним доказима приложеним уз тужбу и то са признаницама број 17, 47, 63 и 67, те је донео одлуку као у ставу другом изреке. Одлуку о камати на досућене износе првостепени суд је донео, имајући у виду да је у

конкретном случају на тужиоцу била обавеза испуњавања услова који подразумева прибављање средстава за исплату купопродајне цене, које је требало да прибави из кредита до истека рока за закључење главног уговора, који су странке одредиле најкасније на дан 1.6.2022. године, па како тужилац није доказао да је наведена средства прибавио пре истека уговореног рока и о томе обавестио туженог, већ је позив за закључење главног уговора туженом упутио више од месец дана од дана истека рока, то је по оцени првостепеног суда, тужени дужан да изнесе примљене на име купопродајне цене исплати тужиоцу са каматом од дана подношења тужбе, у складу са одредбом члана 214 Закона о облигационим односима, као дана подношења захтева за враћање предметних износа, за које је отпао основ стицања, с обзиром да главни уговор није закључен, и да је по оцени првостепеног суда тужени био савестан стицалац из уговора, те је у преосталом делу захтев за исплату камате на тражене износе од дана уплате до дана подношења тужбе одбио као неоснован и донео одлуку, као у ставу четвртом изреке.

Првостепени суд је захтев тужиоца за исплату удвојене капаре која је предата туженом на основу предметног предуговора оценио неоснованим, те донео одлуку као у ставу петом изреке, јер је предуговором предвиђено да се иста има сматрати одустаницом у ситуацији да не дође до закључења главног уговора, при чему до закључења није дошло, из разлога који се могу приписати у кривицу тужиоца, с обзиром да исти није доказао да је обезбедио новчана средства до дана предвиђеног као рок предметним предуговором, па у овој ситуацији тужени има право да у складу са закљученим предуговором задржи примљену капару.

Одлучујући о противтужбеном захтеву тужиоца, првостепени суд је исти усвојио у делу којим је тражио да се тужилац са свим лицима и стварима исели са предметне парцеле и исту преда у посед туженом, јер је несумњиво утврдио да на истој још увек стоје преостале ствари тужиоца, због чега је донео одлуку као и ставу трећем изреке, док је оценио неоснованим противтужбени захтев туженог у делу којим је тражио накнаду штете у виду изгубљене добити у висини закупнине за предметну парцелу, те донео одлуку као у ставу шестом изреке, јер тужени није пружио доказ да би по редовном току ствари остварио добит издавањем предметне парцеле, и сам навео да исту никада није издавао у закуп, већ је обрађивао, и хтео да је прода.

Све важне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног и противтужбеног захтева, првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио изведеним доказима, које је правилно оценио применом одредбе члана 8 ЗПП-а.

Међутим, приликом доношења одлуке садржане у ставу првом изреке, основано се наводима жалбе тужиоца указује да је првостепени суд пропустио да правилно примени да материјално право.

Одредбом члана 45 Закона о облигационим односима-ЗОО-а (Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93, "Сл. лист СЦГ", бр. 1/03 - Уставна пovelја и "Сл. гласник РС", бр. 18/20), прописано је да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор (став 1). Прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана

форма услов пуноважности уговора (став 2). Предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора (став 3). На захтев заинтересоване стране суд ће наложити другој страни која одбија да приступи закључењу главног уговора да то уради у року који ће јој одредити (став 4). Закључење главног уговора може се захтевати у року од шест месеци од истека рока предвиђеног за његово закључење, а ако тај рок није предвиђен, онда од дана кад је према природи посла и околностима уговор требало да буде закључен (став 5). Предуговор не обавезује ако су се околности од његовог закључења толико измениле да не би био ни закључен да су такве околности постојале у то време (став 6).

Одредбом члана 124 ЗОО-а, прописано је да двостраним уговорима, кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавеза или, под условима предвиђеним у идућим члановима, раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете, док је одредбом члана 125 став 1 истог закона прописано да кад испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону.

Наиме, у конкретном случају закључен је предуговор о купопродаји непокретности оверен пред јавним бележником ... дана 6.4.2022. године, који предуговором су се парничне странке обавезале да приступе закључењу главног уговора чији су битни елементи и предвиђени овим предуговором, а након испуњења услова који се односи на прибављање средстава за исплату купопродајне цене од стране купца, односно овде тужиоца, који средства прибавља из кредита, те су уговорне стране сагласно утврдиле износ купопродајне цене непокретности која је ближе описана у члану 1 предметног предуговора у износу од 10.000 евра у динарској противвредности на дан исплате. Дакле, како сходно одредби члана 45. ст. 2. и 3. ЗОО-а предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора, при чему прописи о форми главног уговора важе и за предуговор ако је прописана форма услов пуноважности уговора, па како предметни предуговор садржи све битне елементе главног уговора (предмет, цену и рок) и исти је закључен у форми, која је као услов пуноважности прописана чл. 4 Закона о промету непокретности, то је исти обавезујући за уговорне стране, које су га закључиле, односно за овде тужиоца и туженог. Штавише, на основу чињеница које је као неспорне утврдио првостепени суд произлази закључак да је овај предуговор има сва обележја уговора, тим пре што су парничне странке сагласност воља о купопродаји плаца постигле и две године пре него што је дошло до закључења "предуговора" а по основу усмено изражене сагласности воља и непокретност предата 2020. године у посед тужиоцу, утврђена висина цене од 500 евра по ару те тужилац делимично и исплатио цену продавцу, а овде туженом. Стога иако ова сагласност воља странака носи назив предуговор заправо се ради о уговору којим је уговорено да ће преостали износ уговорене цене тужилац исплатити из средстава који му буду одобрена уговором о кредиту са банком, а за које потребе је као услов био потребан и писани предуговор наведене садржине.

Имајући у виду садржину закљученог предуговора о купопродаји непокретности, који је оверен од стране јавног бележника ..., а код утврђене чињенице да је тужени предао предметну непокретност тужиоцу, а да са друге стране тужилац није исплатио туженом уговорени износ купопродајне цене, и то у уговореном року (односно до дана 1.6.2022. године), то су се у конкретном случају стекли услови за

раскид предуговора, јер кривицом тужиоца, који није прибавио новчана средства средства ради исплате целокупног износа купопродајне цене туженом до дана 1.6.2022. године, није дошло до реализације купопродаје предметне непокретности.

Наводи жалбе тужиоца којима указује да је тужени мењао износ купопродајне цене, указујући на то да су новчана средства била обезбеђења те да је тужилац туженом нудио исплату купопродајне цене, коју тужени није прихватио нису од утицаја на другачију одуку суда, јер је тужилац нудио исплату износа од 5.500 евра туженом након уговореног рока, а коју тужени није прихватио јер је договор био да му исплати још 6.500 евра. Дакле, како је крајњи рок за реализацију купопродаје предметне непокретности био 1.6.2022. године, до ког рока је тужилац био дужан да прибави новчана средства за исплату купопродајне цене, што исти није учинио, а код чињенице да је тужени тужиоцу предао у посед предметну парцелу и испунио своју уговорну обавезу, док са друге стране тужилац није извршио исплату целокупне уговорене цене туженом, то и по оцени овог суда до реализације промета предметне непокретности није дошло кривицом тужиоца.

Имајући у виду напред наведено, на основу члана 124. и 125. ст. 1. ЗОО-а у конкретном случају су се стекли услови за раскид (пред)уговора о купопродаји непокретности ОПУ:458/-2022 који је закључен између парничних странака и оверен дана 6.4.2022. године код јавног бележника ... у Панчеву, због чега је преиначена одлука првостепеног суда садржана у ставу првом изреке побијане пресуде.

Како је преиначена одлука првостепеног суда садржана у ставу првом изреке побијане пресуде и раскинут предметни (пред)уговор о купопродаји непокретности то је тужени дужан да врати тужиоцу оно што је по основу примио у циљу реализације купопродаје предметне непокретности, те постоји одговорност туженог да тужиоцу исплати износе досуђене ставом другим изреке побијане пресуде сходно одредби члана 132 ЗОО-а, којом је у ставу два прописано да ако је једна страна извршила своју обавезу потпуно или делимично, има право да јој се врати оно што је дала, па тужилац има право да од туженог захтева враћање новчаног износа који је исплатио на име купопродајне цене те је правилно поступио првостепени суд када је обавеза туженог да тужиоцу исплати износ од 82.000 динара, као и укупан износ од 4.300 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Међутим, приликом доношења одлуке садржане у преосталом делу став другог изреке и ставу четвртом изреке, основано се наводима жалби парничних странака указује да је првостепени суд пропустио да правилно примени материјално право.

Наиме, одредбом члана 132 Закона о облигационим односима прописано је да је страна која враћа новац дужна је платити затезну камату од дана кад је исплату примила (став 5).

Имајући у виду цитирани законски члан, обавеза туженог је да тужиоцу износе досуђене ставом другим изреке исплати са законском затезном каматом од дана када је исплату наведених износа примио, због чега је првостепена пресуда у погледу одлуке о

законској затезној камати на досуђене износа морала бити преиначена и тужиоцу законска затезна камата досуђена на износ од 82.000,00 динара почев од 29.10.2020. године па до исплате, на износ од 3.000 евра у динарској противвредности, почев од 26.6.2020. године па до исплате, на износ од 1.000 евра у динарској противвредности почев од 19.10.2020. године па до исплате, и на износ од 300 еура у динарској противвредности почев од 30.11.2021. године па до исплате. Правне последице раскида уговора из наведене законске одредбе (враћање датог) немају свој основ у стицању без основа, па није од значаја за доношење одлуке у овој правној ствари савесност туженог у погледу примљене исплате купопродајне цене.

Надаље, основана је и жалбе туженог у погледу одлуке првостепеног суда садржана у ставу другом изреке побијане пресуде, јер је одлучујући о валути камате која је досуђена ставом другим изреке побијане пресуде на укупан износ од 4.300 еура, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, првостепени суд пропустио правилно да примени материјално право, односно императивну одредбу члана 395 Закона о облигационим односима, којом је прописано да се ако новчана обавеза гласи на плаћање у некој страниој валути, њено испуњење може захтевати у домаћем новцу према курсу који важи у тренутку испуњења обавезе, а о чему другостепени суд води рачуна по службеној дужности.

Имајући у виду све наведено првостепена пресуда је преиначена у преосталом делу става другог изреке и ставу четвртом изреке, јер тужиоцу законска затезна камата на износе досуђене ставом другим припада и то: на износ од 82.000,00 динара почев од 29.10.2020. године до дана исплате, а на износ од 3.000 евра у динарској противвредности, почев од 26.6.2020. године до дана исплате, на износ од 1.000 евра у динарској противвредности почев од 19.10.2020. године да дана исплате и на износ од 300 еура у динарској противвредности почев од 30.11.2021. године па до дана исплате, обрачуната у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Правилно је поступио првостепени суд кад је донео одлуку као у ставу трећем, петом и шестом изреке. Разлоге које је за свој чињенично-правни закључак у овом делу дао првостепени суд у свему, као правилне и аргументоване, прихвата и овај суд, као другостепени, те одлуку посебно не образлаже на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП-а.

Супротно наводима жалбе тужиоца, правилан је закључак првостепеног суда када је одбио тужбени захтев тужиоца за исплату износа од 1.000 евра на име удвојене капаре, с обзиром на то да су парничне странке уговориле да се уколико до закључења главног уговора не дође из разлога који се могу ставити у кривицу овде тужиоцу као купцу, продавац задржава примљену капару, у ком случају се она сматра одустаницом, па како до реализације предметног уговора није дошло из разлога који се могу приписати у кривицу тужиоцу, који није у уговореном року обезбедио потребна новчана средства ради реализације предметне купопродаје непокретности, то је и захтев тужиоца за исплату удвојене капаре неоснован.

Осим тога, неосновано се жалбом туженог оспорава одлука суда садржана у ставу шестом изреке побијане пресуде, којом је одбијен противтужбени захтев туженог којим је тражио да се обавезе тужилац да му на име накнаде материјалне штете због

измакле користи исплати износ од укупно 359.156,60 динара, према налазу и мишљењу судског вештака Љиљане Оцокољић од 14.10.2024. године. Ово због тога што тужилац сходно одредби члана 228 и 231 ЗПП-а, како то правилно закључује првостепени суд, није доказао да би остварио добит издавањем предметне непокретности у закуп, већи у свом исказу датом у својству парничне странке наводи да предметну парцелу никада није издавао у закуп, што је потврдила у свом исказу и супруга туженог ДД која је навела да су пре него што су одлучили да продају предметни део парцеле исту користили тако што су на њој сејали пшеницу и кукуруз. Имајићи у виду наведено, првостепени суд је правилно поступио када је одбио противтужбени захтев туженог, с обзиром на то да тужени није доказао да је основано могао очекивати добит према редовном току ствари.

Самим тим нису од утицаја на другачију одлуку овог суда наводи жалбе туженог којима указује да је претрпео штету самим тим што се тужилац налазио у поседу његове непокретности више од четири године, указујући при том и на своју савесност. Изгубљена корист је вид материјалне штете коју оштећени трпи, јер га је радња или пропуштање штетника спречила да стекне одређену материјалну корист која се према редовном току ствари или посебним околностима основано очекивала, па у том смислу да би тужени остварио право на накнаду штете у виду изгубљене користи потребно је да је извесно да би он ту корист остварио, при чему није меродавно оно што сам тужени очекује, него објективна могућност стицања добити према редовном току ствари или према посебним околностима, које се нису оствариле, јер је њихово остварење спречено штетниковом радњом. Имајући у виду наведено, по оцени другостепеног суда не може се извести закључак о добити коју би тужени остварио у висини закупнине предметног дела парцеле, с обзиром на то да тужени наведену парцелу није издавао, нити је доказао да би остварио добит издавањем предметне парцеле, због чега је правилан закључак првостепеног суда да је противтужбени захтев туженог у овом делу неоснован.

Неосновано се наводима жалбе туженог указује да је првостепени суд обавезао туженог да врати износ који је примљен на име капаре, с обзиром на то да је првостепени суд износ од 1000 евра на име удвојене капаре, који је тужилац тражио тужбом и тужбеним захтевом одбио као неоснован те донео одлуку као у ставу петом изреке, док је износ од 1000 евра досуђен ставом другим изреке тужилац исплатио име дела купопродајне цене, што тужени током поступка није спорио. Осим тога ирелевантни за доношење одлуке у овој правној ствари и наводи жалбе туженог којима указује на то да се тужилац налази у блокади.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе парничних странака, али их посебно не образлаже, јер налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке на основу овлашћења из члана 396 став 1 ЗПП-а.

На основу изложеног, Апелациони суд је одбио као неосноване жалбе парничних странака и потврдио првостепену пресуду у делу става другог изреке, и у ставу трећем, петом и шестом изреке, применом одредбе члана 390. ЗПП-а, док је преиначио ожалбену пресуду у ставу првом, преосталом делу става другог изреке и у ставу четвртном изреке, применом одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП-а, те је одлучено као у ставу првом, другом и трећем изреке.

Одлука о трошковима поступка садржана у ставу седмом изреке побијане пресуде потврђена је применом одредбе члана 401 тачка 2 ЗПП-а, с обзиром на то да су тужилац и тужени успели у по једном од постављених тужбених захтева, јер су обе парничне странке истакле захтев за раскид предметног предуговора, те да је тужилац успео у делу захтева за исплату износа исплаћеног на име купопродајне цене, а тужени у делу којим је тражио исељење и предају у посед предметне парцеле, па је имајући у виду наведено првостепени суд правилном применом одредаба чланова 153 став 2 ЗПП-а одлучио да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Како је тужилац делимично успео у другостепеном поступку има право на накнаду трошкова другостепеног поступка сразмерно успеху у спору, због чега је донета одлука као у ставу четвртном изреке ове пресуде, применом одредбе члана 165 у вези члана 153 Закона о парничном поступку, те су тужиоцу досуђени трошкови на име састава жалбе у износу од 13.500,00 динара, као и (1/2) таксе на жалбу у износу од 18.175,00 динара, односно укупно 31.675,00 динара, сразмерно успеху тужиоца у поступку, одмерено према важећој Адвокатској тарифи у време доношења одлуке о трошковима поступка и Таксној тарифи у време настанка таксене обавезе.

Туженом нису досуђени трошкови другостепеног поступка, с обзиром на то да је исти успео у другостепеном поступку у незнатном делу и то у погледу валуте камате која је досуђена ставом другим изреке побијане пресуде, те је одбијен његов захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка на основу одредбе чл.165 у вези са чл.153 ЗПП-а, и одлучено као у ставу петом изреке.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић