



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 3542/23**  
**17.5.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ** у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Весне Филиповић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиоца "Мегастан плус" д.о.о. Београд, улица Синђелићева број 5, чији је пуномоћник Милан Ђурић, адвокат из Београда, поштански фах број 91, против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Бојан Фајгел, адвокат из Београда, улица Ресавска број 33, ради дуга, одлучујући о жалбама тужиоца и тужене, изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 4024/21 20.12.2022. године, исправљене решењима истог суда П 4024/21 од 10.03.2023. године и П 4024/21 од 18.12.2023. године, у седници већа одржаној дана 17.5.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосноване жалбе тужиоца и тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 4024/21 20.12.2022. године, исправљена решењима истог суда П 4024/21 од 10.03.2023. године и П 4024/21 од 18.12.2023. године у ставу првом изреке у делу којим је одлучено о главном дугу, доспелости и камати, у ставовима другом и трећем изреке, док се у преосталом делу става првог изреке **ПРЕИНАЧУЈЕ** тако што се обавезује тужена АА из ... да тужиоцу "Мегастан плус" д.о.о. Београд досуђени износ од 3.075 евра са каматом према Закону о затезној камати од 22.01.2021. године до исплате, исплати у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Ожалбеном пресудом, исправљеном решењима од 10.03.2023. године и од 18.12.2023. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца "Мегастан плус" д.о.о. Београд, па је обавезана тужена АА из ..., да тужиоцу на име дуга исплати износ од 3.075 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС са каматом по Закону о затезној камати почев од дана подношења тужбе 22.01.2021. године до исплате, све у року од 15 дана од дана пријема овереног преписа пресуде.

Ставом другим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу у

коме је тражио да се обавезе тужена да му преко досуђеног износа из става првог изреке а до траженог износа од 6.150 евра исплати износ од још 3.075 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС са каматом по закону о затезној камати почев од дана подношења тужбе до исплате.

Ставом трећим изреке обавезана је тужена да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 116.117,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено поднели и тужилац и тужена и то тужилац побијајући је у ставовима другом и трећем изреке, а тужена побијајући је у ставовима првом и трећем изреке, из свих законом прописаних разлога. Трошкове другостепеног поступка су и тужилац и тужена образложено тражили.

Тужилац је одговорио на жалбу тужене и тужена је одговорила на жалбу тужиоца.

Испитујући правилност првостепене пресуде у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 - други закон), Апелациони суд у Београду је оценио да жалба тужиоца није основана, а жалба тужене делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописане одредбом члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности. Апелациони суд налази да није учињена ни битна повреда поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се жалбама посебно указује, јер првостепена пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за правилно одлучивање које нису у супротности са садржином изведених доказа, док је изрека пресуде јасна и непротивречна разлозима исте датим у образложењу.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац као посредник и тужена као налагавац су закључили уговор о посредовању дана 21.09.2020. године који за предмет има регулисање међусобних односа између налогодавца и посредника везани за посредовање при продаји трособног стана у улици ... и да је огласна цена 209.000 евра. Чланом 2 је прописано да се посредник а овде тужилац између осталог обавезује да ће настојати да нађе и доведе у везу са налогодавцем лице које би са њим преговарало о закључењу уговора о купопродаји непокретности, обавити потребне радње ради презентације непокретности на тржишту и поставити оглас у вези са прометом, омогућити преглед непокретности, посредовати у преговорима и настојати да дође до закључења уговора о купопродаји. Чланом 3 је уговорено да се налогодавац а овде тужена између осталог обавезује да ће исплатити посреднику посредничку накнаду у висини од 2% од уговорене цене непокретности. Чланом 4 је уговорено да у случају да налогодавац без присуства или знања посредника или посредством другог посредника за време трајања тог уговора и у року од 12 месеци по престанку уговора закључи предуговор-уговор којим се преноси право својине на непокретности из члана првог овог уговора са купцем или повезаним лицем купца са којим га је посредник довео у везу, дужан је да посреднику надокнади причињену штету у висини од 3% од

уговорене цене непокретности наведене у члану 1 уговора. Ова одредба се има тумачити у смислу уговорне казне па се висина штета коју је посредник претрпео у случају спора неће посебно доказивати. Тужена је била сувласник предметног стана у улици ..., са уделом 1/2 док су њени братанци ББ и ВВ сувласници са по 1/4 на том стану. Приликом закључења уговора о посредовању тужена је предала кључеве стана тужиоцу, а тужилац је затим, а пре 23.09.2020. године поставио оглас о продаји предметног стана. Тужена је тада обавестила агенцију тужиоца да је сувласник са 1/2 на стану али да је у сталном контакту са друга два сувласника који су њени братанци и који живе у иностранству (Данској) и да има потпуну њихову сагласност у погледу продаје предметног стана. На оглас се јавила ГГ и са агентом тужиоца ... је отишла и обишла предметни стан, где је затекла тужену која ју је обавестила да стан има три сувласника, али да је све у реду са папирима, па је од сведока тражено да уплати депозит како се стан не би даље оглашавао. Дана 25.09.2020. године, закључен је споразум о депозиту између АА као будућег продавца и ГГ као будућег купца и овде тужиоца као посредника којим је констатовано да будући купац у депозит посредника предаје износ од 1.000,00 евра на име исказивања озбиљне намере да са будућим продавцем АА, ББ и ВВ закључи предуговор-уговор о купопродаји стана број 3 на првом спрату стамбене зграде у улици ... у ..., за уговорену цену од 205.000,00 евра. Чланом два су се странке сагласиле да посредник и будући продавац неће до 26.10.2020. године нудити непокретност на продају трећим лицима. Из исказа тужене суд је утврдио да је затим тужена контактирала друга два сувласника своје братанце који живе у Данској и да је братанац ББ рекао да се не слаже са ценом од 205.000,00 евра, већ са договореном ценом од 209.000,00 евра, па је тужена понудила да надокнади ту разлику, али је братанац ступио у контакт са адвокатом ... који их је даље заступао у продаји непокретности. Сведок ГГ је дана 29.09.2020. године видеља у “Хало огласима” оглас за продају истог стана који је поставио адвокат ... у име сва три сувласника са којима је одмах ступила у контакт и тражила да види да ли има пуномоћје за заступање сва три сувласника што јој је од адвоката предочено, затим је 29.09.2020. године отишла у агенцију тужиоца тражила повраћај депозита што јој је и враћено. Сву даљу комуникацију од 29.09.2020. године па надаље у вези куповине предметног стана водила је са адвокатом ... и са сувласницима постигнут договор за купопродајну цену од 212.000,00 евра, с тим што је оглас објављен 29.09.2020. године, блокиран дана 30.09.2020. године јер је уочено да је правни заступник поствио оглас. Након закључења уговора о купопродаји између тужене, ББ и ВВ као продаваца и ГГ као купца, ГГ је уписана у РГЗ СКН као власник са уделом од 1/1 на стану број 3 у улици ...

Првостепени суд је закучио да је тужилац испунио своје обавезе из закљученог уговора од 21.09.2020. године о посредовању и довео у везу тужену са купцем, те да је исти купац закључио са туженом уговор о купопродаји предметне непокретности 04.11.2020. године, а тужена није испунила своју уговорну обавезу према тужиоцу као посреднику већ је закључењем уговора о купопродаји са купцем ГГ без плаћања уговорне провизије тужиоцу поступила супротно уговорним одредбама закљученог уговора о посредовању, те дала овлашћење за продају истог стана другом лицу (адвокату) раскинувши једнострано пре тога уговор о посредовању, па је у обавези да у смислу члана 4 закљученог уговора о посредовању тужиоцу исплати 3% од износа купопродајне цене. Тужена је као налогодавац имала право да опозове свој налог и раскине уговор о посредовању, што није учинила, већ је према својим наводима одлучила да нема везе са продајом предметног стана али је убрзо након тога са купцем

ГГ са којом ју је у везу довео тужилац чија је то и била уговорна обвеза закључила уговор о купопродаји исте непокретности која је била предмет преговора док је на снази био уговор о посредовању. Тачно је да тужилац а ни тужена нису имали сагласност и овлашћење свих сувласника за продају предметне непокретности, али та чињеница је била свим уговорним странама позната, те стоји чињеница да је тужена у своје име посредством агенције тужиоца дошла у везу са будућим купцем, па је имала право да закључи уговор о посредовању у своје име за продају свог сувласничког удела, док тужилац јесте испунио своје уговорне обавезе према туженој довео је у везу купца и тужену као продавца и испунио је и остале уговорне обавезе из члана два уговора о посредовању које су претходили закључењу уговора о купопродаји, међутим имајући у виду да је тужена била власник 1/2 предметне непокретности а не целе, те да у моменту закључења уговора о посредовању није постојала сагласност и овлашћење свих сувласника предметног стана за продају исте (што је тужилац као стручно лице морао да прибави у писменом и законом прописаном облику и од остала два сувласника, а што није учинио), те да је тужилац испунио своју уговорну обавезу према туженој као сувласнику на стану са уделом од 1/2 то је првостепени суд применом одредби чланова 17, 262, 813, 816, 817, 819 и 823 Закона о облигационим односима обавезао тужену да исплати тужиоцу половину износа уговореног од 3% за случај настанка услова из члана 4 уговора о посредовању који је и наступио и то од купопродајне цене од 205.000,00 евра као договорене купопродајне цене за будућу купопродају стана између тужиоца и тужене, па је усвојио тужбени захтев за исплату износа од 3.075,00 евра док је одбио тужбени захтев за исплату износа од 3.075,00 евра као ставовима првим и другим изреке.

На овако утврђено чињенично стање правилно је првостепени суд применио материјално право када је оценио тужбени захтев тужиоца делимично основаним и одлучио као ставом првим и другим изреке.

Одредбом члана 813 Закона о облигационим односима прописано је да се уговором о посредовању обавезује посредник да настоји наћи и довести у везу са налогодавцем лице које би са њим преговарало о закључењу одређеног уговора, а налогодавац се обавезује да му исплати одређену накнаду ако тај уговор буде закључен. У складу са наведеном одредбом као и чланом 818 став 2 ЗОО, посредник је дужан посредовати у преговорима и настојати да до закључења уговора дође. Уговор је закључен када се уговорне стране сагласе о битним елементима уговора (члан 26 ЗОО), а у складу са одредбом члана 454 став 1 ЗОО код уговора о продаји битни елементи су предмет продаје и купопродајна цена.

Имајући у виду чињенично стање на коме је заснована побијана одлука, Апелациони суд налази да тужилац као овлашћена агенција за некретнине јесте посредовала између тужене као продавца 1/2 предметног стана и купца, а сведока ГГ, те их довела у везу, те у смислу члана 17 и 262 Закона о облигационим односима испунио све уговорне обавезе из предметног уговора о посредовању закљученог између парничних странака а која је била да настоји да нађе и доведе у везу са туженом као налогодавцем која би са њом преговарала о закључењу уговора о купопродаји непокретности чија је тужена сувласник са 1/2, обавио је потребне радње ради презентације непокретности на тржишту, поставио оглас у вези са прометом, омогућио преглед непокретности и посредовао у преговорима, те настојао да дође до закључења

уговора о купопродаји. Имајући у виду да је настао услов из члана 4 тог уговора јер је тужена одустала од закључења уговора о купопродаји са ГГ са којом ју је у везу довео управо тужилац, а посредством тужиоца већ је преко пуномоћника кога је затим ангажовала закључила уговор о купопродаји свог сувласничког удела на предметном стану са истим купцем са којим ју је тужилац претходно довео у везу у наредном кратком временском периоду од неколико дана, то је дужна да тужиоцу накнади штету у висини од 3% од уговорене цене непокретности у односу на свој сувласнички удео, јер је настао услов уговорен чланом 4 уговора, како то правилно закључује и првостепени суд.

Неосновано у жалби тужилац истиче да је тужена дужна да исплати тужиоцу цео износ провизије јер је закључен уговор са повезаним лицима где је до повезивања купца и продавца дошло посредством тужиоца, али имајући у виду чињеницу да је тужена од почетка обавестила како тужиоца тако и ступајући у преговоре и купца да је она сувласник на 1/2 предметне непокретности, те да је тужилац довео у везу купца са туженом као сувласником на предметном стану, у ком договору нису учествовали остали сувласници на другој половини предметне непокретности, нити су такав уговор о посредовању закључили са тужиоцем већ је уговор о посредовању закључен између тужиоца и тужене, то је правилна одлука првостепеног суда којом је тужиоцу досуђена 1/2 уговорене накнаде штете из члана 4 уговора о посредовању закљученог између парничних странака, а колико износи удео тужене.

Неосновано тужена у жалби истиче да је до закључења уговора о купопродаји непокретности између тужене и остала два сувласника као продавца и ГГ, сведока, као купца дошло посредством пуномоћника тужене преко огласа који је он поставио у “Хало огласима” након испражњења предметног стана, из којих разлога тужилац нема право на накнаду коју тужбом потражује. Ово из разлога јер је тужилац у уговорном односу са туженом по основу закљученог уговора о посредовању у свему у складу са одредбом члана 3 став 1 тачка 2 Закона о посредовању у промету и закупу непокретности (“Службени гласник РС” бр.95/13) којим је прописано да је посредник привредно друштво, односно предузетник који има седиште у Републици Србији и који је уписан у Регистар посредника, а што тужилац јесте. Тврдња да је уговор о купопродаји непокретности између продавца и купца закључена посредством овде пуномоћника тужене који је поставио оглас о продаји стана би била у супротности са одредбом члана 12 став 1 Закона о посредовању у промету и закупу непокретности којим је прописано да је забрањено да правно или физичко лице које није уписано у Регистар посредника да обавља посредовање док супротно није доказано. Ово из разлога јер је купац ГГ доведена у везу са туженом као сувласником од 1/2 предметног стана као продавцем управо посредством тужиоца којој је агент тужиоца купцу показао стан, те је посредством тужиоца са туженом преговарала о износу купопродајне цене за купопродају управо предметног стана који је оглашен од стране тужиоца по уговору о посредовању закљученим са туженом.

Није спорно да се сведок ГГ јавила пуномоћнику тужене на оглас ради куповине стана, али је томе претходило јављање истог купца на оглас о продаји истог стана који оглас је објавио тужилац, претходно виђање истог стана, довеђење у везу сведока ГГ као купца са туженом као продавцем а посредством тужиоца, што не ослобађа тужену исплате накнаде управо због настанка услова из члана 4 Уговора о посредовању

закљученог са тужиоцем.

Тачно је да тужилац није имао пуномоћје за заступање братанаца тужене као осталих сувласника нити су га они овластили за било шта и да су тражили већу купопродајну цену од оне коју је тражила тужена као сувласник на стану, али те чињенице тужена није прикрила приликом закључења уговора о посредовању са тужиоцем, већ је тужиоца уверила да има потпуну сагласност друга два сувласника и да ће потребну документацију са њихове стране прибавити за закључење уговора, а што је одмах саопштено и било познато и купцу ГГ приликом реализације уговора о посредовању. Код чињенице да је све уговорне обавезе таксативно наведене у члану 2 уговора о посредовању тужилац испунио, то наведене чињенице у жалби не могу водити закључку да тужена није обавезна да тужиоцу штету накнади.

Није спорно да је уговор о посредовању раскинут и да је раскинут уговор о депозиту између сведока ГГ и тужиоца те да је сведоку ГГ враћен износ уплаћеног депозита од стране тужиоца, али имајући у виду да ГГ није уговорна страна у уговору о посредовању, а да се истим уговором тужена управо обавезала да за време трајања уговора о посредовању и у року од 12 месеци по престанку овог уговора неће закључити предуговор или уговор којим се преноси право својине на непокретности из члана 1 тог уговора са купцем или повезаним лицем купца са којим га је посредник довео у везу, у ком случају кршења ове уговорне обавезе је дужна да посреднику накнади причињену штету у уговореном износу од 3% од уговорне цене непокретности, а који случај је управо поступањем тужене према тужиоцу и настао, што не ослобађа тужену обавезе исплате накнаде тужиоцу.

Правилно првостепени суд закључује да након довођења у везу ње као продавца на 1/2 предметног стана и ГГ као купца касније понашање тужене саопштавањем тужиоцу да више неће да има везе са предметном продајом стана значи раскид уговора јер тужена више није хтела ни могла као старија особа којој је то било заморно и компликовано да се продајом стана бави, али код чињенице да тужена није у датој ситуацији из наведених разлога одустала од продаје стана већ је пуномоћје у врло кратком временском року за продају стана дала пуномоћнику преко кога је затим закључила уговор о купопродаји стана са истим лицем с којом ју је у везу довео тужилац управо ради закључења уговора о купопродаји стана, што не може ослободити тужену исплате накнаде на шта се чланом 4 уговора о посредовању обавезала у датој ситуацији.

Чињеница да је тужена желела закључење купопродајног уговора уз посредовања тужиоца до чега није дошло због несагласности њених братанаца око купопродајне цене и недостатака њихових пуномоћја не може ослободити тужену обавезе исплате накнаде у ситуацији када је тужилац у целости испунио своју уговорну обавезу из уговора о посредовању, а тужена затим са купцем са којим ју је у везу довео тужилац закључила уговор о купопродаји за свој сувласнички удео без знања и посердовања тужиоца и без плаћања уговорене посердничке провизије.

Неосновано тужена у жалби побија и висину досуђене накнаде сматрајући да би тужена евентуално била обавезна да исплати тужиоцу 1% од купопродајне цене јер је сувласник са 1/2 идеалног дела предметног стана, а имајући у виду да уговор о

купопродаји непокретности није закључен уз посредовање тужиоца у ком случају би тужена била у обавези да тужиоцу исплати 1/2 од 2% купопродајне цене стана, већ је дужна да тужиоцу исплати 1/2 износа уговореног чланом 4 уговора јер је тај случај настао за тужиоца као уговорена накнада због кршења обавезе тужене да не закључи уговор са лицем са којим ју је тужилац довео у везу као купцем за време трајања овог уговора и у року од 12 месеци по престанку истог, а што је тужена управо и учинила.

Другостепени суд је ценио и све остале наводе жалбе тужиоца и тужене, али је нашао да исти не могу водити другачијој одлуци у овој правној ствари, те их стога посебно не коментарише сходно овлашћењу из члана 396 ЗПП.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредби чланова 153 и 154 ЗПП јер су трошкови тужиоцу правилно досуђени и обрачунати применом АТ и ТТ важећој у време пресуђења.

Међутим, у односу на исплату камате на главни дуг исказан у валути еуро, погрешно је примењен члан 395 ЗОО и члан 5 Закона о затезној камати (“Службени гласник” РС бр. 119/2012) јер је у питању девизно потраживање везано за валуту евро. Конверзија главног дуга и камате може се вршити само у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Имајући у виду наведено, тужилац као поверилац новчаног потраживања у еврима има право да од тужене захтева исплату дугованог износа са припадајућом каматом у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, због чега је у наведеном делу првостепене аодлука морала бити преиначена услед делимично погрешне примене материјалног права.

Имајући у виду наведено, применом члана 390, 394 тачка 4 и 401 тачка 2 ЗПП одлучено је као ставом првим изреке ове другостепене пресуде.

Имајући у виду да ни тужилац ни тужена са жалбом нису успели, то им трошкови другостепеног поступка не припадају, то је применом члана 153 и 165 ЗПП, одлучено као ставом другим изреке.

**Председник већа-судија**

Иван Негић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић