



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4108/23**  
**24.4.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Јасне Беловић, председника већа, Иде Никитовић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиоца АА, из ..., чији је пуномоћник Предраг Живић, адвокат из Београда, Студентски трг 8, против тужене ББ, из ..., чији је пуномоћник Марко Здјелар, адвокат из Београда, ул. Рудничка 10, ради раскида предуговора и накнаде штете, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 23669/18 од 26.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 24.04.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 23669/18 од 26.12.2022. године у делу става другог изреке којим је обавезана тужена ББ да тужиоцу АА на име стицања без основа плати износ од 10.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, као и у ставу четвртом изреке.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 23669/18 од 26.12.2022. године, у преосталом делу става другог изреке тако што се тужена ББ обавезује да тужиоцу АА на износ од 10.000 евра плати законску затезну камату почев од 23.10.2018. године до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде.

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

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 23669/18 од 26.12.2022. године, ставом првим изреке раскинут је предуговор о купопродаји непокретности, закључен између тужене као продавца и тужиоца као купца, оверен код Јавног бележника ... из Београда ОПУ 2392/2018 од 06.07.2018. године. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на име стицања без основа плати износ од 10.000 евра у динарској

противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, са законском затезном каматом од 23.10.2018. године до исплате. Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражено да се обавезе тужена да тужиоцу на име споразумно утврђеног износа накнаде штете плати износ од 10.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања са законском затезном каматом од 23.10.2018. године до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 163.825,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против наведене пресуде тужена је благовремено изјавила жалбу из свих законских разлога, побијајући је у ставу другом и четвртм изреке. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

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

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности, а супротно наводима жалбе ни она из тачке 12 истог става јер пресуда садржи јасне и непротивречне разлоге о свим битним чињеницама.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су дана 06.07.2018. године, закључиле предуговор о купопродаји непокретности којим су се обавезале да приступе закључењу уговора о купопродаји непокретности – стана у ул. ... у ... за купопродајну цену од 165.000 евра. Предуговором је предвиђена обавеза тужене да о свом трошку заврши поступак озакоњења (легализације) дела предметне непокретности у таванском простору изнад стана који је изграђен без одобрења за изградњу, најкасније до овере уговора о купопродаји, те да ће се коначна исплата купопродајне цене, као и улазак купца у посед, обавити по овери уговора о купопродаји, а најкасније до 22.10.2018. године. Као средство обезбеђења преузете обавезе на закључење главног уговора, уговорена је капара у износу од 10.000 евра, која је, у динарској противвредности, исплаћена продавцу приликом потписивања предуговора. Тужена у уговореном року, до 22.10.2018. године, није завршила поступак легализације дела предметне непокретности, због чега је тужилац захтевао раскид предуговора и повраћај дате капаре.

Код овако утврђеног чињеничног стања, које је правилно и потпуно утврђено на основу савесне оцене изведених доказа сходно члану 8 ЗПП, првостепени суд је након што је ставом првим изреке, раскинуо предметни предуговор о купопродаји непокретности, правилно применио материјално право и то одредбе члана 210 и члана 214 Закона о облигационим односима, када је обавезао тужену да тужиоцу врати новац у износу од 10.000 евра дат на име капаре са припадајућом каматом од 23.10.2018. године па до исплате, те донео одлуку као у ставу другом изреке.

Правилност тако донете пресуде није доведена у сумњу жалбеним наводима тужене.

Правилно је првостепени суд утврдио чињенице које се односе на закључење главног уговора, прецизније да су странке закљученим предуговором уговориле будућу купопродају предметног стана и с тим у вези се обавезале да приступе закључењу (овери) уговора о купопродаји до 22.10.2018. године, а уз услов да тужене до тада о свом трошку заврши поступак озакоњења дела предметне непокретности, те да такав уговор није закључен с обзиром на то да тужена није завршила поступак легализације.

Према одредби члана 45 Закона о облигационим односима предуговор је такав уговор којим се странке обавезују да ће накнадно, по испуњењу неких услова, у одређеном року закључити главни уговор и то у погледу битних елемената оне садржине која је у предуговору наведена. Из предуговора за уговорне стране произлазе само обавезе које се односе на предузимање оних радњи које су неопходне како би могло доћи до закључења главног уговора, из чега даље следи да протеком рока за закључење главног уговора и предуговор остаје без дејства, што би у конкретном случају било 22.10.2018. године.

Како је за одлуку о враћању оног што је дато по основу закљученог предуговора једино релевантна чињеница да је предуговор престао да производи дејства, то су без утицаја сви жалбени наводи којима се указује на разлоге због којих није дошло до закључења главног уговора и с тим у вези одсуство кривице на страни тужене. Такође, наведени новчани износ, без обзира што је предуговором назван капаром, по својој правној природи то није јер је капара у смислу члана 79 Закона о облигационим односима акцесорна и не може постојати без главног уговора, па се стога неосновано и с позивањем на одредбу члана 80 Закона о облигационим односима, жалбом тужене побија одлука о враћању датог.

Стога је, првостепени суд правилно одлучио када је обавезао тужену да врати тужиоцу износ од 10.000 евра који јој је тужилац исплатио приликом потписивања предуговора јер се ради о новцу који је прешао у имовину тужене с обзиром на основ који се није остварио, са каматом од 23.10.2018. године, а у складу са одредбом члана 210 и 214 Закона о облигационим односима.

Без утицаја су наводи жалбе тужене којима се указује на ништававост одредбе предуговора којом се тужена обавезала да оконча поступак легализације, код чињенице да би последица утврђења ништавости те одредбе, такође, водила враћању онога што је примљено по том основу.

Међутим, правилна примена одредбе члана 395 Закона о облигационим односима подразумева да се досуђена камата, као и главни дуг, има исплатити у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан испуњења. Стога је првостепена пресуда, због погрешне примене материјалног права на коју другостепени суд пази по службеној дужности, морала бити преиначена у делу става другог изреке пресуде који се односи на обавезу плаћања затезне камате у динарској противвредности, а на начин из става другог изреке ове пресуде.

Одлука о трошковима парничног поступка из става четири изреке првостепене пресуде донета је правилном применом одредаба чланова 153, 154 и 163 ЗПП, уз правилан обрачун извршен у складу са АТ и ТТ према вредности захтева са којим је

тужилац успео у спору и уз правилно досуђену законску затезну камату од дана извршности пресуде, а у складу са одредбом члана 277 Закона о облигационим односима.

Из изнетих разлога, на основу одредбе члана 390 ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке, а на основу одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП, као у ставу другом изреке.

Имајући у виду да је тужена у другостепеном поступку успела само у незнатном делу, на основу члана 165 у вези члана 153 ЗПП, одлучено је као у ставу трећем изреке.

**Председник већа - судија**  
Јасна Беловић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић