



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 4315/23  
23.1.2024. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Радмиле Радић и Иване Марковић Радојевић, чланова већа, у парници по тужби тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Селимир Антонић, адвокат из Београда, улица Рисанска 10/7 против туженог “Interbeofarm” doo Beograd, улица Ломина бр. 5, чији је пуномоћник Зоран Атељевић, адвокат из Београда, улица Кнеза Милоша бр. 58, ради исплате, и по противтужби туженог “Interbeofarm” doo Beograd против тужиље АА из ..., ради исплате, одлучујући о жалби туженог противтужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 153/17 од 03.05.2023. године, након отворене главне и јавне расправе, закључене на рочишту дана 23.01.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

**УКИДА СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 153/17 од 03.05.2023. године.

**ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА** тужбени захтев тужиље АА из ..., па се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени “Interbeofarm” doo Beograd да тужиљи исплати износ од 265.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 17.09.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом извршења.

**ОДБИЈА СЕ** тужбени захтев тужиље којим је тражила да јој тужени “Interbeofarm” doo Beograd, поред износа досуђеног ставом другим изреке исплати износ од још 80.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 17.09.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате **КАО НЕОСНОВАН**.

**ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА** противтужбени захтев, па се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужила АА из ..., да туженом “Interbeofarm” doo Beograd исплати на име накнаде материјалне штете износ од 105.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 27.08.2012. године, па до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, све у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом извршења.

**ОДБИЈА СЕ** противтужбени захтев преко износа досуђеног ставом четвртим изреке а до траженог износа у преосталом делу којим је тражено да се обавезе тужила-противтужена АА из ... да туженом-противтужиоцу “Interbeofarm” doo Beograd исплати на име накнаде материјалне штете износ од још 195.000 евра, са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 27.08.2012. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, на име трошкова за адвокатске услуге износ од 4.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 29.06.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, на име посредничке провизије износ од 17.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 17.09.2010. године па до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, **КАО НЕОСНОВАН**.

Свака странка сноси своје трошкове целог парничног поступка.

### **Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке утврђује се да постоји потраживање тужиле-противтужене АА из ..., према туженом-противтужиоцу “Interbeofarm” doo Beograd, у износу од 345.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 17.09.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате, са законском затезном каматом, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом другим изреке утврђује се да постоји потраживање туженог-противтужиоца “Interbeofarm” doo Beograd према тужиле-противтуженој АА из ... у износу од 30.000 евра са законском затезном каматом, почев од 03.05.2023. године до коначне исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке пребијају се узајамна потраживања тужиле-противтужене и туженог-противтужиоца утврђени у ставу првом и другом изреке до износа од 30.000 евра са законском затезном каматом, почев од 03.05.2023. године до коначне исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом четвртим изреке делимично се усваја тужбени захтев тужиле-противтужене, па се обавезује тужени-противтужилац “Interbeofarm” doo Beograd да тужиле-противтуженој АА из ... исплати преостали износ од 315.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 17.09.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, као и каматом на износ од 30.000 евра по стопи Европске централне банке почев од 17.09.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до 02.05.2023. године законску затезну камату све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом петим изреке одбија се противтужбени захтев туженог-противтужиоца у преосталом

делу којим је тражено да се обавезе тужила-противтужена АА из ... да туженом-противтужиоцу “Interbeofarm” доо Београд исплати и то на име мање остварене тржишне цене износ од 200.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 27.08.2012. године, на име трошкова за адвокатске услуге износ од 4.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 29.06.2010. године, на име посредничке провизије износ од 17.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 17.09.2010. године и на име изгубљене добити износ од 100.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 27.08.2012. године, па све до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, као и камату на износ од 30.000 евра по стопи Европске централне банке почев од 27.08.2012. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до 02.05.2023. године законску затезну камату све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као неоснован. Ставом шестим изреке обавезује се тужени-противтужилац да тужили-противтуженој на име трошкова парничног поступка исплати износ од 1.117.500,00 динара са законском затезном каматом, почев од извршности пресуде, па до коначне исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени-противтужилац, побијајући је у целости, из свих законских разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у границама законских овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23 др. закон), Апелациони суд је оценио да је жалба туженог-противтужиоца делимично основана. Како је првостепена пресуда једном већ била укинута, а у поновном поступку је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП јер је изрека противречна, на шта се основано жалбом указује, на основу овлашћења из члана 383 став 4 ЗПП отворена је главна расправа.

Оценом свих изведених доказа у складу са одредбом члана 8 ЗПП-а, Апелациони суд је оценио да је жалба туженог противтужиоца делимично основана, те на основу овлашћења из члана 387 став 1 тачка 6 ЗПП-а, одлучио као у изреци, утврдивши следеће чињенично стање.

Тужила, као купац и тужени, као продавац, су дана 29.06.2010. године закључили предуговор о купопродаји непокретности и уговор о капари, на којем су потписи уговорача истог дана оверени код суда, под Ов 82393/10. Предуговор се односио на продају породичне стамбене зграде у улици ... у ..., за уговорену цену од 800.000 евра са крајњим роком исплате најкасније до 23.12.2010. године, када ће бити судски оверен уговор о купопродаји. Уговорне стране су предвиделе да предуговор представља и уговор о капари у износу од 80.000 евра, који ће тужила исплатити најкасније до 02.07.2010. године, са правом туженог да овај износ задржи у случају одустанка тужиле од уговора или његовог раскида њеном кривицом, односно обавезом да врати примљену капару у двоструком износу за случај да одустане од предуговора или да он буде раскинут његовом кривицом. Странке су уговориле и да ће тужила најкасније до 30.07.2010. године исплатити део продајне цене у износу од 200.000 евра

и да ће јој тада зграда бити предата на коришћење, као и да ће остатак цене од 500.000 евра бити исплаћен најкасније до 23.12.2010. године. Анексом предуговора закљученим 30.06.2010. године, који није оверен пред судом, странке су уговориле цену непокретности (са свим покретним стварима) у износу од 1.200.000 евра и утврдиле начин њене исплате. Тужила је исплатила износ од 80.000 евра и износ од 220.000 евра, и након тога била је уведена у посед стамбене зграда, а затим је - 06.08.2010. године, туженом исплатила износ од 20.000 евра и 17.09.2010. године износ од још 25.000 евра. После ових исплата тужила више није вршила плаћања туженом, који је током новембра 2010. године повратио посед непокретности. Тужени је предметну непокретност продао трећим лицима дана 27.08.2012.године за купопродајну цену од 600.000 евра.

Тужбом у овој правној ствари тужила је тражила раскид предуговора и уговора о капари закљученог дана 29.06.2010.године, као и анекса предуговора закљученог 30.06.2010.године и враћање датог износа од 345.000 евра са каматом од 17.09.2010.године. Тужени у току поступку није спорио примање 80.000 евра на име капаре и 240.000 евра на име делимичне исплате цене, али је истакао да је износ од 25.000 евра исплаћен на име провизије. Уз одговор на тужбу је поднео противтужбу којом је тражио утврђење да је предуговор раскинут кривицом тужиле, утврђење права туженог на задржавање капаре износ од 80.000 евра, и накнаду материјалне штете на име мање остварене тржишне цене износ од 200.000 евра са каматом од дана нове продаје, на име трошкова за адвокатске услуге износ од 4.000 евра са каматом од 29.06.2010. године као дана исплате, на име провизије износ од 17.000 евра са каматом од 17.09.2010.године, на име изгубљене добити за период од 29.06.2010.године као дана закључења предуговора до 27.08.2012.године када је закључио уговор о продаји трећим лицима износ од 5.000 евра месечно, укупно 130.000 евра.

Из стања у списима произлази да је пресудом Вишег суда у Београду П 751/13 од 30.03.2016. године, ставом првим изреке, одбачена тужба у делу захтева којим је тужила тражила да суд раскине предуговор о купопродаји непокретности и уговор о капари закључен дана 29.06.2010. године између тужиле као купца и туженог као продавца, оверен пред Првим основним судом у Београду и анекс предуговора о купопродаји непокретности закључен дана 30.06.2010. године између тужиле као купца и туженог као продавца. Ставом другим делимично је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиле исплати износ од 265.000 евра са каматом по стопи коју прописује Европска централна банка почев од 17.09.2010. године до 25.12.2012. године, а почев од 25.12.2012. године до исплате по Закону о затезној камати, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. Ставом трећим делимично је одбијен тужбени захтев којим је тужила тражила да суд обавезе туженог да јој исплати износ од 80.000 евра са каматом по стопи коју прописује Централна европска банка почев од 17.09.2010. године до 25.12.2012. године, а почев од 25.12.2012. године до исплате по Закону о затезној камати, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. Ставом четвртим одбачена је противтужба у делу захтева којим је тужени тражио да суд утврди да је по самом закону раскинут предуговор о купопродаји непокретности и уговор о капари дана 29.06.2010. године, и анекс предуговора о купопродаји непокретности од 30.06.2010. године закључени између тужиле као купца и туженог као продавца, искључивом кривицом АА. Ставом петим изреке одбачена је противтужба у делу

противтужбеног захтева којим је тужени тражио да суд утврди његово право на задржавање капаре у износу од 80.000 евра, примљене по предуговору овереном пред Првим основним судом у Београду дана 29.06.2010. године и анексу предуговора од 30.06.2010. године, закљученим између тужиље као купца и туженог као продавца. Ставом шестим делимично је усвојен противтужбени захтев и обавезана тужиља да туженом исплати износ од 4.000 евра са каматом почев од 24.12.2010. године до 25.12.2012. године по стопи Европске централне банке, а од 26.12.2012. године до 26.11.2013. године по Закону о затезној камати, у року од 15 дана од дана пријема писаног преписа пресуде. Ставом седмим делимично је одбијен противтужбени захтев у делу којим је тужени тражио да суд обавезе тужиљу да му исплати камату на износ од 4.000 евра по стопи Европске централне банке почев од 29.06.2010.године до 23.12.2010. године. Ставом осмим делимично је одбијен противтужбени захтев у делу којим је тужени тражио да суд обавезе тужиљу да на име накнаде материјалне штете исплати износ од 334.000,00 евра са каматом и то: на износ од 200.000 евра почев од 27.08.2012. године, на износ од 17.000 евра почев од 17.09.2010. године и на износ од 130.000 евра почев од 27.08.2012. године па све до 25.12.2012. године по стопи коју прописује Европска централна банка, а од 26.12.2012. године до исплате по Закону о затезној камати, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. Ставом деветим обавезан је тужени да тужиљи на име трошкова парничног поступка исплати износ од 595.500,00 динара са законском затезном каматом од 30.03.2016. године до исплате. Ставом десетим обавезана је тужиља да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 53.325,00 динара са законском затезном каматом од 30.03.2016. године до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4828/16 од 14.12.2016. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиље и туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 751/13 од 30.03.2016. године у ставу првом, другом, четвртном, петом и осмом изреке. Ставом другим изреке, укинута је пресуда Вишег суда у Београду П 751/13 од 30.03.2016. године у ставу трећем, шестом, седмом, деветом и десетом изреке, и у том делу предмет враћен истом суду на поновно суђење.

Одлуком Врховног касационог суда Рев 833/17 од 21.09.2017. године, ставом првим, одбачена је као недозвољена ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4828/16 од 14.12.2016. године, дела првог става изреке, којим је потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 751/13 од 30.03.2016. године у првом ставу изреке, а одбијена против дела првог става изреке којим је потврђена пресуда Вишег суда у Београду у четвртном и петом ставу изреке, а укинута је пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4828/16 од 14.12.2016. године у преосталом делу става првог изреке и пресуда Вишег суда у Београду П 751/13 од 30.03.2016. године у другом и осмом ставу изреке и у том делу предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење, након чега је донета ожалбена пресуда.

Основано се жалбом туженог противтужиоца наводи да је у изреци ожалбене пресуде дошло до битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, с обзиром да се у изреци пресуде након утврђивања потраживања врши њихово пребијање на дан пресуђења, на начин да се тужиљи досуђује и камата на износ од 30.000 евра, почев од 17.09.2010.године па све до 02.05.2023. године што је потраживање туженог, као и да се на износ од 315.000 евра досуђује камата од

17.09.2010.године па до исплате, због чега је иста морала бити укинута, те је одлучено као у ставу првом изреке, на основу овлашћења из члана 387 став 1 тачка 6 ЗПП-а.

Одредбом члана 198 ЗПП је прописана могућност подношења компензационе противтужбе, ако је захтев противтужбе у вези са тужбеним захтевом или ако ти захтеви могу да се пребију. У току првостепеног поступка, па и након укидања одлука од стране Врховног касационог суда када је указано на могућност пребијања међусобних потраживања због постојања компензационе противтужбе, па ни у фази отворене расправе пред другостепеним судом ниједна од парничних странака није предложила вештачење камате, односно целокупног дуга који би тужилци припадао на дан доспелости основаних потраживања туженог. Ово имајући у виду да је штета коју је тужени тражио доспела на дан коначне продаје предметне непокретности 27.08.2012.године, а враћање новца који тужила тражи на дан раскида уговора 23.12.2010.године, па се ради о различитим датумима доспелости.

Како у одсуству предлога за вештачење применом члана 198 ЗПП-а није било услова за међусобно пребијање, Апелациони суд је одлучио о тужбеном захтеву, као и о противтужбеном захтеву који је у вези са тужбеним захтевом, али који се захтев из изложеног разлога није могао пребити са захтевом тужилце.

Одлучујући надаље о постављеним захтевима у овој правној ствари оценом свих изведених доказа у смислу члана 8 ЗПП-а, на основу овлашћења из члана 387 став 1 тачка 6 ЗПП-а. Апелациони суд је оценио да је правилно првостепени суд утврдио чињенично стање, с тим што је у делу погрешно применио материјално право, те је одлучено као у ставу другом, трећем, четвртном и петом изреке.

Наиме, у овом спору, како то произлази из чињеничних навода тужбе и противтужбе тужила тражи повраћај датог с обзиром да је основ отпао, а тужени противтужбом од тужилце потражује накнаду штете у складу са чланом 132 став 1 ЗОО-а којим је прописано да су раскидом уговора обе странке ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете - обичне штете и изгубљене користи, како је то предвиђено чланом 262 став 2 истог закона.

Дакле, у конкретном случају ради се о уговорној одговорности за штету, у смислу члана 262 став 2 ЗОО-а који прописује право повериоца да захтева накнаду штете коју је претрпео зато што дужник није испунио обавезу или је задоцнио са њеним испуњењем. Реч је, по правилу, само о предвидљивој штети - оној коју је дужник у време закључења уговора морао предвидети као могућу последицу повреде уговора, с обзиром на чињенице које су му тада биле познате и морале бити познате (члан 266 став 1 ЗОО-а). Једино у случају преваре, намерног неиспуњења или неиспуњења због крајње непажње, дужник је дужан надокнадити целокупну штету, без обзира на то што није знао за посебне околности због којих је она настала (члан 266. став 2 ЗОО-а).

Оценом изведених доказа у првостепеном поступку, Апелациони суд је утврдио да је правилан закључак првостепеног суда да је предуговор раскинут по самом закону дана 23.12.2010.године.

Ово јер је чланом 2 предуговора о купопродаји непокретности и уговора о

капари од 29.06.2010. године уговорено да ће се коначна исплата купопродајне цене обавити најкасније до 23.12.2010. године истовремено са судском овером уговора, који датум коначне исплате купопродајне цене је предвиђен и чланом 2 Анекса предуговора о купопродаји непокретности од 30.06.2010. године, те како тужиља након исплате туженом износа од 80.000 евра дана 05.07.2010. године, износа од 220.000 евра 04.08.2010. године, износа од 20.000 евра дана 06.08.2010. године и износа од 25.000 евра дана 17.09.2010. године није вршила никаква плаћања, а крајњи рок за исплату купопродајне цене је био 23.12.2010. године, ког дана је тужени и обавестио тужиљу да се уговор сматра раскинутим, раскид је наступио по самом закону дана 23.12.2010. године, као последњег дана у ком је тужиља била дужна да испуни своју обавезу, сходно члану 125 став 1 ЗОО-а, ког дана и наступају дејства раскида прописана одредбом члана 132 ЗОО-а. Како предуговором није установљена обавеза тужиље за исплату посредничке провизије, правилно је утврђено и да се исплата износа од 25.000 евра дана 17.09.2010. године односи на делимичну исплату купопродајне цене како то произлази из признанице о исплати, а не и на исплату посредничке провизије.

Надаље се оценом изведених доказа у првостепеном поступку, као правилним испоставља и закључак првостепеног суда да је до раскида дошло искључивом кривицом тужиље која је поступала са крајњом непажњом, јер је морала знати да неће испунити у целости своју обавезу до истека 23.12.2010. године, на шта није указала туженом, већ га је у новембру 2010. године обавестила да ће му 23.12.2010. године на рачун уплатити 500.000 евра, а понети преосталих 355.000 евра у готовини, након чега је 14.12.2010. године хтела да раскине предуговор када је законски заступник туженог непосредно позвала да испуни обавезу, да би 17.12.2010. године неколико дана пре истека рока предложила нов модалитет исплате остатка купопродајне цене са роком плаћања закључно са 31.03.2011. године.

Правилна је и оцена првостепеног суда да иако је тужени у току новембра месеца 2010. године пре крајњег рока за исплату цене одузео тужиљи посед непокретности у коме се налазила након извршене исплате дела уговорене цене, не постоји одговорност туженог за раскид предуговора, јер је наведена околност одузимања поседа била без утицаја на вољу тужиље да предуговор не остане на снази, као и да исплату остатка цене није условљавала предајом кључа, а како то произлази из њеног мејла од 09.11.2010. године, када је навела да ће 23.12.2010. године на рачун туженог уплатити 500.000 евра, а преосталих 355.000 евра понети у готовини, иако је знала да јој је одузет посед, а да је тек мејлом од 17.12.2010. године, када је предложила нов модалитет исплате остатка купопродајне цене уз пролонгирање рока плаћања, тражила враћање кључа, при чему је у мејлу од 14.12.2010. године изјавила да жели да раскине предуговор, али не зато што јој је одузета непокретност, већ након што јој се законски заступник туженог директно обратила да испуни своју обавезу.

Како је тужиља до дана раскида исплатила на име купопродајне цене износ од 265.000 евра, те јој наведени износ припада, са каматом, од дана последњег давања, како је то првостепени суд правилно закључио, правилном применом члана 132 став 5 ЗОО-а.

Међутим, погрешно је првостепени суд у том делу применио материјално право

на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, када је тужилји досудио и износ од 80.000 евра дат на име капаре. Наиме, код уговарања капаре, приликом закључења предуговора, сагласно члану 79 став 1 Закона о облигационим односима, новчани износ који је купац дао продавцу, приликом закључења предуговора, не производи правна дејства капаре иако су га тако именовале странке, већ се сматра само делимичном исплатом купопродајне цене, како је то правилно ценио првостепени суд. Капара је знак да је уговор закључен и циљ обезбеђења извршења уговорних обавеза, а одустаница је овлашћење једне од уговорних страна да одустану од уговора уз давање уговорне одустанице. За разлику од капаре, одустаница представља уговарање начина одустанка од уговора, уговарањем унапред одређене суме, односно количине новца који је потребно дати код одустајања. Капара нема својство одустанице, а као изузетак према члану 83 став 1 ЗОО уколико се уз уговарање капаре уговори право да се одустане од уговора, онда се капара сматра одустаницом и свака страна може одустати од уговора. Чланом 83 став 2 регулисано је да ако одустане страна која је капару дала, она исту губи, а ако одустане страна која је капару примила, она је удвојено враћа. Ради се о одредбама диспозитивне природе, што значи да саме странке могу уговорити да ли ће капара имати својство одустанице или не.

По самом ЗОО-у претпоставља се да она ово својство нема, па је стога уколико странке желе да јој дају ово својство, нужно да то изричито уговоре. У питању је споразум странака о томе да се оно што је дато у тренутку закључења уговора и као знак закључења уговора не третира као капара, већ да исто има значење одустанице, због чега је одлучено као у ставу другом и трећем изреке. У конкретном случају капара је уговорена као одустаница, што чини изузетак од овог правила, те се у том случају примењују правила о задржавању, односно враћању удвојене капаре у зависности од одговорности за неизвршење уговора. Како је у конкретном случају капара уговорена, као одустаница, тужени има право да задржи капару у случају раскида уговора кривицом тужилје, што је овде случај, а што је и била изричита воља странака, како се утврђује и мејлом пуномоћника тужилје, који је рекао да тужилја тражи 265 хиљада евра “чисто”.

Са изложеног, Апелациони суд је оценио да тужилја има право на враћање износа од 265.000 евра, а тужени има право да задржи капару као одустаницу у износу од 80.000 евра, сагласно уговору о одустаници, који ничим није оспорен, нити изведеним доказима доведен у сумњу, те је делимично усвојен тужбени захтев тужилје и то износа од 265.000 евра са законском затезном каматом од последње исплате, услед раскида до кога је дошло кривицом тужилје и то крајњом непажњом, како је то правилно ценио првостепени суд. У преосталом делу захтева, односно за износ од 80.000 евра које је овај суд сматрао одустаницом, као и за износ законске затезне камате тражене на износ од 80.000 евра, Апелациони суд је оценио да је тужбени захтев тужилје неоснован, те одлучио као у ставу другом и трећем изреке.

Одлучујући даље о захтеву туженог из противтужбе за накнаду штете, Апелациони суд је оценио да је правилно првостепени суд ценио захтев за исплату измакле добити, чије остварење није нужно са потпуном сигурношћу утврдити, јер то по природи ствари није ни могуће, те је са довољним степеном вероватноће утврђено постојање ове врсте штете, а оно произилази из достављених доказа о намеравању издавању у закуп непокретности, с тим што је у том делу правилно првостепени суд

ценио да туженом припада само износ од 30.000 евра на име ове врсте штете, имајући у виду период у коме је уговор био на снази и у коме је реално могао издавати у закуп предметну непокретност, као и уговорени износ закупнине од 5.000 евра, те је у том делу и Апелациони суд става да наведени износ припада туженом у износу од 30.000 евра у динарској противвредности са каматом од дана настанка штете, сагласно члану 186 ЗОО.

Међутим, у погледу накнаде стварне штете у висини губитка тржишне вредности непокретности у износу од 200.000 евра, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право из члана 154 ЗОО-а одбијајући овај захтев у целисти.

Наиме, оценом изведених доказа несумњиво произлази постојање узрочнопоследичне везе у губитку цене коју би тужени остварио да је уговор о купопродаји закључен по првобитно уговореној цени по овереном предуговору о купопродаји, дакле по уговореној цени од 800.000 евра, у односу на купопродајну цену непокретности у време друге купопродаје у износу од 600.000 евра, али не у траженом износу од 200.000 евра. Ово јер је у време закључења предуговора 29.06.2010. године тржишна вредност предметне непокретности износила 945.000 евра, а дана 27.08.2012. године у време друге купопродаје 820.000 евра, како је то у току спроведеног доказног поступка утврђено налазом вештака датог у складу са правилима струке, а који није доведен у сумњу жалбеним наводима.

Из наведених правилно утврђених чињеница у првостепеном поступку произлази да је, иако је купопродајна цена у време закључења предуговора 29.06.2010. године износила 945.000 евра, тужени пристао на купопродају за 800.000 евра, дакле 145.000 евра испод тржишне цене. Како је у време друге продаје након раскида уговора дана 27.08.2012. године тржишна вредност непокретности износила 820.000 евра, а непокретност је продата за 600.000 евра, то је приликом друге купопродаје непокретности продата за износ од 220.000 евра испод купопродајне цене, те када се од 220.000 евра одузме износ од 145.000 евра на који је тужени приликом прве продаје добровољно пристао, добија се износ од 75.000 евра, као износ стварне штете који је у узрочнопоследичној вези са радњом тужиле, а коју је тужени реално претрпео невезано од потребе да што пре прими новац.

На наведени износ туженом припада и законска затезна камата од дана настанка штете сагласно члану 186 ЗОО, све у динарској противвредности у складу са чланом 395 ЗОО-а, због чега је одлучено као у ставу четвртом изреке.

Преко досуђених износа, а до тражених износа захтев из противтужбе као недоказан није основан, те је у том делу применом правила о терету доказивања, који је и првостепени суд правилно применио, при чему такав закључак првостепеног суда у овом делу није доведен у сумњу жалбеним наводима туженог. Са изложеног, одлучено је као у ставу петом изреке.

Како су странке успеле у сразмерно једнаким деловима у току целог поступка, односно како је сразмерно успеху туженог сразмеран и успех тужиље, односно њихов неуспех, то је одлучено као у ставу шестом изреке, тако што је одређено да свака странка сноси своје трошкове целог поступка, на основу овлашћења из члана 153 ЗПП-а.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић