



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4873/23**  
**16.10.2024. године**  
**Београд**

**У И М Е Н А Р О Д А**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Драгане Марчетић и Иде Никитовић, чланова већа, у парници тужиоца Ауто ЛВМ д.о.о. Умка, са седиштем у Београду, 13. октобра 13, кога заступа Александар Илић, адвокат из Београда, Савски трг 9, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Жељка Томљеновић, адвокат из Старе Пазове, Словенски трг бб, ради чинидбе, одлучујући о жалбама странака изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 1236/21 од 27.06.2023. године, у седници одржаној 16.10.2024. године, донео је

**П Р Е С У Д У**

**ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1236/21 од 27.06.2023. године у ставу првом, четвртом, петом и шестом изреке и у том делу жалбе тужиоца и туженог **ОДБИЈАЈУ** као неосноване.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1236/21 од 27.06.2023. године у ставу другом изреке тако што се одбија, као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца да се раскине предуговор о преносу права коришћења, оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов 3595/08 од 12.03.2008. године, закључен између тужиоца и туженог.

**ОДБИЈАЈУ СЕ**, као неосновани, захтеви тужиоца и туженог за накнаду тошкова другогостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 1236/21 од 27.06.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован, основни тужбен захтев тужиоца да се обавезе тужени да закључи уговор о купопродаји непокретности, којим ће пренети право својине на непокретности које поседује, на тужиоца, и то катастарску парцелу ... КО ..., укупне површине 6048 м<sup>2</sup>, са 1/4 иделна дела и катастарску парцелу ... КО ..., укупне

површине 18950 м<sup>2</sup>, са 5461/18950 идеална дела, по цени у складу са закљученим предуговором, овереним пред Другим општинским судом у Београду Ов 3595/08 од 12.03.2008. године од 17 евра по м<sup>2</sup>, умањено за износ примљене капаре.

Ставом другим изреке, раскинут је предуговор о преносу права коришћења, оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов.3595/08 од 12.03.2008. године, закључен између тужиоца и туженог.

Ставом трећим изреке, одбијен је, као неоснован, евентуални тужбени захтев тужиоца да тужени исплати тужиоцу на име враћања удвојене капаре износ од 66.090,90 евра у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до исплате.

Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу, на име повраћаја датог, исплати износ од 33.045,45 евра са законском затезном каматом почев од 14.05.2021. године до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате.

Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца за исплату законске затезне камате на досуђени износ од 33.045,45 евра за период од 25.03.2008. године до 13.05.2021. године, у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате.

Ставом шестим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 344.625,00 динара.

Против наведене пресуде, парничне странке су благовремено изјавиле жалбе, и то тужилац против одлуке из става првог, петог и шестог изреке и тужени против одлуке из става другог, четвртог и шестог изреке, како то произилази из навода жалбе, из свих законских разлога.

Испитујући првостепену пресуду у границама овлашћења прописаним одредбом члана 386 Закона о парничном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 72/11 са изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба тужиоца неоснована, а да је жалба туженог делимично основана.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда 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, нити је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се у жалбом тужиоца неосновано указује јер је изрека пресуде разумљива, а разлози пресуде јасни и непротивречни.

Према утврђеном чињеничном стању, 12.03.2008. године закључен је предуговор о преносу права коришћења на земљишту, оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов 3595/08, између тужиоца, као стицаоца и ББ, ВВ и овде туженог ББ, као преносилаца. Констатовано је да су преносиоци укњижени

носиоци идеалног права коришћења на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини на катастарским парцелама ..., ... и ... КО ... са одређеним уделитема, а чланом 3 тачка 1 уговорено је да преносиоци преносе и стицалац стиче наведено право коришћења на земљишту за цену од 17 евра на 1 м<sup>2</sup>, те да укупна цена (тачка 2) износи 390.048 евра и то за туженог у износу од 110.151,50 евра. Чланом 3. тачка 3. означеног предуговора тужилац се обавезао да туженом исплати 30% на име утврђене цене и то 33.045,45 евра, као знак да је предуговор закључен, а не као одустаница. Чланом 4. тачка 1. означеног предуговора је одређено да ће износ капаре бити урачунат у коначну укупну цену преноса права коришћења, а уколико преносиоци одустану од закључења уговора о преносу права коришћења на земљишту без оправданог разлога, дужни су да стицаоцу врате двоструки износ примљених новчаних средстава на име капаре, у року од пет дана од дана достављања писменог одустанка стицаоцу, као и да стицаоцу надокнаде све трошкове које је овај имао у вези са закључењем овог предуговора. Чланом 4. тачка 4. означеног предуговора одређено је да уколико стицалац не закључи уговор о преносу права коришћења на земљишту без оправданог разлога губи право на повраћај новчаних средстава уплаћених на име капаре и дужан је да преносиоцима надокнади све трошкове који су ови имали у вези закључења предуговора. Чланом 6. означеног предуговора преносилац и стицалац су се обавезали да ће уложити најбоље напоре да заједно прибаве решење надлежне општинске управе, донето на основу члана 84. Закона о планирању и изградњи, којим се утврђује право коришћења снабдевано клаузулом правноснажности у што краћем року, а најкасније у року од шест месеци од дана закључења предуговора. Уколико истекне рок од шест месеци, а постоје објективни разлози који онемогућавају извршење поменуте обавезе, посебно неефикасност и спорост државних органа у решавању захтева за добијање решења из члана 84. наведеног закона у корист стицаоца или у решавању захтева за укњижбу преносиоца, на захтев стицаоца, рок се продужава на начин што се уговорне стране обавезују да ће уложити своје најбоље напоре да продужење временског периода неопходног за извршење обавезе из члана 6. тачка 1. предуговора, буде најкраће могуће. Чланом 7. предуговора предвиђено је да су преносиоци у обавези да закључе уговор о преносу права коришћења на земљишту (главни уговор) под условима и на начин предвиђен предуговором, најкасније у року од седам дана од дана правноснажности решења општинске управе, донетог на основу члана 84. Закона о планирању и изградњи, те су преносиоци сагласни да стицалац може да изврши упис права коришћења на основу овереног уговора о преносу права коришћења и изјаве преносиоца (*clausula intabulandi*).

Дана 25.03.2008. године тужилац је уплатио туженом износ од 33.045,45 евра на име капаре.

Дана 23.06.2009. године тужилац као стицалац и ББ, ВВ и тужени АА, као преносиоци, закључили су анекс I означеног предуговора, којим је чланом 2 повећан износ капаре предвиђен предуговором, те се преносиоцима исплаћује укупно за нових 75.000 евра, те да тужени прима додатни износ капаре у износу од 25.000 евра. Чланом 5. означеног анекса уговорне стране су се обавезале да у септембру 2009. године закључе анекс II предуговора, којим би се преносиоцима на име додатног износа капаре исплатило додатних 90.000 евра, односно туженом 30.000 евра, а чланом 6. обавезали су се да закључе до 31.12.2009. године анекс III предуговора, којим би се преносиоцима

исплатило додатних 108.033,60 евра, односно туженом 22.106,05 евра. У случају прибављања решења из члана 84. Закона о планирању и изградњи пре рока за закључење наведених анекса, уговорне стране ће приступити закључењу главног уговора.

Решењем Службе за катастар непокретности РГЗ од 07.04.2017. године дозвољен је упис права својине у корист туженог са 5461/18950 идеалних делова, као и ББ и ВВ на катастарској парцели ... КО ... (раније парцеле ... и ...) са досадашњег носиоца права коришћења државне својине, а све по захтеву туженог за конверзију, а није спорно да је тада извршена конверзија у право својине на катастарској парцели ... (ранија парцела ... КО ... постала је део парцеле ... КО ...). На катастарској парцели ... КО ..., градско грађевинско земљиште, њива 1 класе, површине 6.048м<sup>2</sup>, као сувласници уписани су АА и ВВ са 1/4 идеална дела и ГГ са 1/2 идеална дела, а на катастарској парцели ... КО ..., градско грађевинско земљиште, површине 18950м<sup>2</sup>, уписани су, као сувласници, ... са 7940/18950, овде тужени АА са 5461/18950 и ВВ са 5549/18950 идеална дела.

Тужилац је дописом од 01.03.2021. године позвао туженог да приступи закључењу уговора о купопродаји земљишта, сагласно закљученом предуговору, а који допис је тужени примио 04.03.2021. године. За означену конверзију земљишта у право својине законски заступник тужиоца и власник тужиоца су сазнали 2017/2018. године.

Након доношења решења о конверзији вођени су преговори тужиоца и туженог у вези са купопродајном ценом, али до договора није дошло.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је оценио да не постоји обавеза туженог да закључи главни уговор, с обзиром да не постоји сагласност о битним састојцима уговора (купопродајна цена) у вези које су међу странкама неуспешно вођени преговори, нити постоји по закону обавеза туженог да закључи уговор са тужиоцем, односно обавезивање странке да закључи уговор било би у супротности са императивним прописима и начелима Закона о облигационим односима, те да је тужилац преклудиран да тражи закључење уговора, у смислу одредбе члана 45. став 5. Закона о облигационим односима, с обзиром да је такав захтев постаљен након истека шест месеци од дана када је донето решење о конверзији током 2017. године, односно када су били испуњени услови да се приступи закључењу главног уговора, сагласно члану 6 и 7 означеног предуговора.

Првостепени суд је оценио да су испуњени услови за раскид означеног предуговора у смислу члана 125 Закона о облигационим односима будући да је тужилац делимично исплатио износе на име цене, а тужени није закључио уговор у року од седам дана од дана правноснажности решења општинске управе донето на основу члана 84 Закона о планирању и изградњи, сагласно члану 7 предуговора о преносу права коришћења на непокретности.

Такође, првостепени суд је оценио да се с обзиром да није закључен главни уговор, извршена исплата не може сматрати капаром у смислу члана 79. Закона о облигационим односима, која је акцесорна по својој природи и која не може постојати без закљученог главног уговора, због чега се не могу прихватити последице одређене

спорним предуговором у случају неизвршења које су својствене капари, будући да је императивним прописима одређено када се капара даје и шта представља, па тужиоцу не припада двоструки износ датог новца на име двоструке капара, у смислу члана 80 став 2 Закона о облигационим односима, већ се спорна исплата има сматрати авансом, предујмом или делом купопродајне цене, конкретно за предметне парцеле туженог. С обзиром да није дошло до закључења главног уговора, основ се није остварио, па тужени без правног основа држи примљене новчане износе од тужиоца на име купопродајне цене за предметни удео непокретности, због чега је првостепени суд применом одредбе члана 210. Закона о облигационим односима обавезао туженог да тужиоцу врати износ од 33.045,45 евра, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Првостепени суд је оценио да тужиоцу право на камату, сагласно члану 277 ЗОО припада од 14.05.2021. године до исплате, као дана када је подношењем тужбе тражио раскид предуговора и повраћај датог, а у смислу одредбе члана 214. и 324. став 2. ЗОО, те имајући у виду да из изведених доказа не произилази у чему се састоји несавесност туженог, због чега је одбијен, као неоснован захтев за исплату камате почев од 25.03.2008. године до 13.05.2021. године.

Првостепени суд је оценио да је неоснован приговор застарелости, будући да се у конкретном случају ради о стицању без основа, које потраживање застарева за десет година по члану 371. ЗОО, те како парничне странке нису закључиле главни уговор у року од седам дана од дана правноснажности решења општинске управе донето на основу члана 84. Закона о планирању и изградњи 2017. године, од тада тече рок застарелости, а тужба је поднета 14.05.2021. године, те није протекао десетогодишњи рок застарелости.

Правилно је првостепени суд, супротно жалби тужиоца, закључио да тужилац нема право да захтева да се у конкретном случају закључи главни уговор. Наиме, одредбом члана 45. став 1. Закона о облигационим односима, предвиђено је да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други главни уговор. Ставом 5. истог члана предвиђено је да 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 када је према природи посла и околностима уговор требало да буде закључен. Наиме, супротно жалбеним наодима тужиоца, правилно је првостепени суд оценио да је протекао рок од 6 месеци у ком року се може захтевати закључење главног уговора, у смислу члана 45. тачка 5. Закона о облигационим односима. Наиме, чланом 6. означеног предуговора предвиђено је да преносилац и стицалац се обавезају да ће уложити најбоље напоре да заједно прибаве решење надлежне општинске управе, донето на основу члана 84. Закона о планирању и изградњи, којим се утврђује право коришћења снабдевено клаузулом правноснажности у што краћем року, а најкасније у року од шест месеци од дана закључења предуговора. Уколико истекне рок од шест месеци, а постоје објективни разлози који онемогућавају извршење поменуте обавезе посебно неефикасност и спорост државних органа у решавању захтева за добијање решења из члана 84. наведеног закона у корист стицаоца или у решавању захтева за укњижбу преносиоца, на захтев стицаоца, рок се продужава на начин што се уговорне стране обавезују да ће уложити своје најбоље напоре да продужење временском периодом неопходном за извршење поменуте обавезе из члана 6.

тачка 1. буде најкраће могуће. Чланом 7. предуговора предвиђено је да су преносиоци у обавези да закључе уговор о преносу права коришћења на земљишту (главни уговор) под условима и на начин предвиђен предуговором, најкасније у року од седам дана од дана правноснажности решења општинске управе, донето на основу члана 84. Закона о планирању и изградњи, те су преносиоци сагласни да стицалац може да изврши упис права коришћења на основу овереног уговора о преносу права коришћења и изјаве преносиоца (*clausula intabulandi*). Наведено решење није донето, али је решењем Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 07.04.2017. године дозвољен упис права својине у корист туженог са 5461/18950 идеалних делова као и ББ и ВВ, а на катастарској парцели ... КО ... (раније катастарке парцеле ... и ...) са досадашњег носиоца права коришћења државне својине, а све по захтеву туженог за конверзију, а да није спорно ни да је тада извршена конверзија у право својине на катастарској парцели ... (ранија катастарска парцела ... КО ... постала је део катастарске парцеле ... КО ...), за коју конверзију су законски заступник тужиоца и власник тужиоца сазнали 2018. године, када је и спроведена конверзија у Листу непокретности код Републичког геодетског завода, па је, дакле, од тада било могуће реално очекивати да главни уговор може бити закључен, јер није постојала сметња за промет предметне непокретности, те имајући у виду да је чланом 7. предуговора предвиђено је да су преносиоци у обавези да закључе уговор о преносу права коришћења на земљишту (главни уговор) под условима и на начин предвиђен предуговором, најкасније у року од седам дана од дана правноснажности решења општинске управе, дакле намера уговорних страна је била да се уговор закључи 7 дана након испуњења услова за промет непокретности, а што је у конкретном случају 7 дана од правноснажности означених решења из 2017. године, када је промет био могућ, а имајући у виду и да је 2018. године тужилац имао сазнања да су означена решења донета и промет могућ, то је до подношења тужбе 14.5.2021. године, протекло више од шест месеци, у смислу члана 45. тачка 5. Закона о облигационим односима и означени предуговор је без дејства, с обзиром да је протеклом означеног рока тужилац изгубио право да захтева закључење главног уговора, због чега је правилно одбијен, као неоснован тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да закључи главни уговор и одлучено као у ставу првом изреке побијане пресуде.

Такође, супротно жалбеним наводима туженог, правилно је првостепени суд оценио да тужилац има право на враћање износа од 33.045,45 евра, а који износ је предао туженом приликом закључења предуговора, с обзиром да предуговор нема дејство и не постоји правни основ по коме тужени држи предметни износ, па је, сагласно члану 210. Закона о облигационим односима, правилно обавезао туженог да тужиоцу исплати наведени износ са законском затезном каматом од подношења тужбе 14.5.2021. године, сагласно члану 214. ЗОО, а имајући у виду да савесност туженог није доведена у сумњу доказима које је тужилац приложио, у смислу члана 231.ЗПП.

Међутим, првостепени суд је на правилно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право када је раскинуо означени предуговор. Наиме, садржина одредбе члана 45. Закона о облигационим односима упућује на закључак да се као и код сваког уговора и код предуговора може тражити принудно извршење, с тим да извршење предуговора значи у суштини закључење главног уговора, које се притом не може захтевати по истеку законског рока од шест месеци од истека рока предвиђеног за закључење главног уговора. Наведени рок има за циљ да отклони неизвесност у

погледу склапања главног уговора. Протеком овог рока право на закључење главног уговора се гаси, те следствено томе његовим протеком и предуговор остаје без дејства, па с обзиром да правни посао који је престао да производи правна дејства не може да се раскине, то се аналогно томе тужбеном захтеву за раскид предуговора, чије је правно дејство престало, не може удовољити, због чега је пресуда у ставу другом изреке преиначена и тужбени захтев за раскид предуговора одбијен.

Из изнетих разлога, применом члана 390. и 394. тачка 4. ЗПП, одлучено је као у ставу првом и другом изреке ове пресуде, с тим што је потврђена и одлука о трошковима парничног поступка, која је донета правилном применом одредаба чланова 153. 154. и 163. ЗПП, а при томе наведено преиначење није утицало на донету одлуку о трошковима парничног поступка.

С обзиром да тужилац није успео у жалбеном поступку, као и да је тужени незнатно успео у жалбеном поступку, одбијени су, као неосновани, захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка, применом члана 165. ЗПП.

**Председник већа-судија  
Меланија Сантовац,ср.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић