



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 5972/24
4.3.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Иване Марковић Радојевић, председника већа, Олге Арсовић и Зорице Банковић, чланова већа, у парници тужиоца Трговинско друштво са ограниченом одговорношћу "АА" ..., чији је пуномоћник адвокат Миона Делић из Београда, Краљице Марије 49/А, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник адвокат Јовица Шошић из Београда, Катанићева 16/4, ради чинидбе, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1928/22 од 13.6.2024. године, у седници одржаној дана 4.3.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1928/22 од 13.6.2024. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1928/22 од 13.6.2024. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев, па је обавезан тужени да приступи закључењу уговора о купородаји непокретности, са тужиоцем којим ће као продавац продати тужиоцу као купцу своју непокретност стан број 2 на другом спрату објекта, улаз Ц са ознаком ..., укупне површине стана 57,80 м² (унутрања површина 53.56м², тераса површине 4.24м²), гаражно место број 55, површине 11,52 м², у подруму објекта са ознаком ... у стамбено комерцијалном објекту у ..., ... и ... у ..., ..., на катастарској парцели број, уписан у лист непокретности број ... КО ..., за купопродајну цену од 195.000,00 евра, у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде, с тим што уколико тужени не поступи у остављеном року, ова пресуда ће заменити главни уговор о купопродаји и послужити тужиоцу као основ за упис права својине на описаној непокретности у јавном регистру непокретности. Ставом другим изреке обавезан је тужени да исплати тужиоцу износ од 466.125,00 динара на име трошкова парничног поступка.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, побијајући је у целости. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Тужилац је благовремено одговорио на жалбу. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући првостепену пресуду у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" број 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23-други закон), Апелациони суд је оценио да је жалба туженог неоснована.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд пази по службеној дужности, а не стоје ни жалбени наводи којима се указује да је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, јер је изрека ожалбене пресуде јасна, разумљива и не противречи сама себи и разлозима пресуде, као ни доказима који се налазе у спису, а пресуда садржи јасне, потпуне и довољне разлоге о свим битним чињеницама, тако да се њена законитост и правилност са сигурношћу може испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 26.03.2021. године, тужилац Трговинско друштво са ограниченом одговорношћу АА ..., са седиштем у ..., у својству купца и тужени ББ, у својству продавца, закључили су Предуговор о купопродаји непокретности, који је истог дана солемнизован пред јавним бележником ... под ОПУ:1074-2021. Уговорне стране су се сагласиле да, када се за то стекну услови, закључе уговор о купопродаји непокретности, те су предуговором утврдили услове под којима ће се извршити договорена купопродаја и утврдили следећа међусобна права и обавезе, па је чланом 1 Предуговора констатовано да је продавац власник непокретности у изградњи, која се налази у ..., општина ..., и то стана број 02, на другом спрату објекта, улаз Ц, са ознаком ..., укупне површине стана 57,80 м² (унутрашња површина 53,56 м², тераса површине 4,24 м²) и гаражног места број 55, површине 11,52 м², у подруму објекта са ознаком ..., све у стамбено комерцијалном објекту у ... улици број ..., ... и ..., спратности По+1+4+Пс, на катастарској парцели број ... КО ..., уписаној у лист непокретности број ... КО ... Право својине на непокретностима из става 1. овог члана продавац је доказао на основу Уговора о купопродаји непокретности број 301128SPA, закљученог са Привредним друштвом "Београд на води" д.о.о Београд као продавцем, солемнизованог пред јавним бележником ... дана 30.05.2018. године, под ОПУ: 582-2018 и потврде о плаћеној купопродајној цени од 11.03.2021. године, којом се потврђује да је по наведеном уговору примљена купопродајна цена у целости и констатовано је да ће, по издавању употребне дозволе за објекат, продавац Београд на води д.о.о Београд доставити оверену сагласност да се купац по уговору може уписати као власник непокретности (clausula intabulandi). Чланом 2 Предуговора, уговорено је да продавац продаје купцу непокретности из члана 1. предуговора (стан и гаражно место), по укупно уговореној купопродајној цени од 195.000,00 евра, коју ће купац исплатити продавцу на начин предвиђен одредбама предуговора. Чланом 3 купац се обавезао да најкасније у року од једног радног дана од дана солемнизације овог Предуговора, код надлежног јавног бележника, исплати продавцу износ од 50.000,00 евра и то преносом средстава са девизног рачуна купца на девизни рачун продавца који се води код пословне банке у Републици Србији, о чему ће као доказ служити потврда банке. Уговорне стране су сагласно констатовале да ће део средстава из става 1. овог члана, у износу од 19.500,00 евра бити исплаћен на име капаре која се урачунава у укупно уговорену купопродајну цену, као средство обезбеђења за закључење уговора о купопродаји непокретности, а део у износу од 30.500,00 евра на име дела укупно уговорене купопродајне цене. Даље је уговорено да у случају да до закључења купопродајног уговора не дође кривицом купца, продавац задржава примљени износ капаре у износу од 19.500,00 ЕУР, као унапред утврђени

износ уговорне штете, а обавезује се да купцу врати до тада примљени део купопродајне цене у износу од 30.500,00 ЕУР, те да у случају да до закључења купопродајног уговора не дође кривицом продавца, продавац је у обавези да купцу исплати износ од 19.500,00 евра, као унапред утврђени износ уговорне штете, а обавезује се да купцу врати целокупан примљени износ капаре у износу од 19.500,00 евра и примљени део купопродајне цене у износу од 30.500,00 евра. Чланом 4 уговора, продавац се обавезао да достави потврду сагласност издату од стране Привредног друштва "Београд на води" д.о.о Београд, оверену пред јавним бележником, којом се дозвољава упис права својине у корист ББ на непокретностима из члана 1. овог предуговора, у катастру непокретности (clausula intabulandi). Уговорне стране су се обавезале да најкасније до дана 20.09.2021. године, али тек након испуњења услова из става 1. овог члана од стране продавца, закључе и код надлежног јавног бележника, у законом прописаној форми, овере уговор о купопродаји за непокретности из члана 1. овог предуговора. Уговорне стране су се сагласиле да, уколико правноснажна употребна дозвола за објекат у коме се налазе описане непокретности не буде издата у уговореном року те продавац из тог разлога не достави сагласност из става 1. овог члана, да се уговорени рок може продужити сагласном вољом уговорних страна за неопходно потребно време, о чему ће странке сачинити анекс овог предуговора. Уговорено је да ће преостали део укупно уговорене купопродајне цене, у износу од 145.000,00 евра купац исплатити продавцу одмах након овере уговора о купопродаји непокретности и то преносом средстава са девизног рачуна купца на девизни рачун продавца који се води код пословне банке у Републици Србији, о чему ће као доказ служити потврда банке. Током поступка није било спорно да је тужилац дана 26.03.2021. године, исплатио туженом износ од 50.000 евра, а наведено произлази и из приложеног налога за девизно плаћање. Анексом 1 предуговора о купопродаји непокретности, закљученог и овереног пред јавним бележником ... под бројем ОПУ: 3783-2021, дана 24.09.2021. године, измењен је члан 2 Предуговора о купопродаји непокретности, овереног пред јавним бележником ... под бројем ОПУ 1074-2021 од 26.03.2021. године, тако да сада гласи: "Продавац се обавезује да достави потврду сагласност издату од стране, Привредног друштва "Београд на води" д.о.о Београд, оверену пред јавним бележником, којом се дозвољава упис права својине у корист ББ на непокретностима из члана 1. овог предуговора, у катастру непокретности (clausula intabulandi). Уговорне стране су се обавезале да најкасније до дана 24.09.2022. године, али тек након испуњења услова из става 1. овог члана од стране продавца, закључе и код надлежног јавног бележника, у законом прописаној форми, овере уговор о купопродаји за непокретности из члана 1. овог предуговора. Уговорне стране су се сагласиле да уколико правноснажна употребна дозвола за објекат у коме се налазе предметне непокретности, не буде издата у уговореном року (све у складу са одредбом члана 12 уговора о купопродаји непокретности бр. 301128SPA јавнобележнички потврђеног пред јавним бележником ..., дана 30.05.2018. године под ОГПУ: 582-2018), те продавац из тог разлога не достави сагласност из става 1. овог члана, да се уговорени рок може продужити сагласном вољом уговорних страна за неопходно потребно време, о чему ће странке сачинити анекс овог предуговора. Преостали део укупно уговорене купопродајне цене, у износу од 145.000,00 евра, купац ће исплатити продавцу, одмах након овере уговора о купопродаји за предметне непокретности и то преносом средстава са девизног рачуна купца на девизни рачун продавца који се води код пословне банке у Републици Србији, о чему ће као доказ служити потврда банке." Све остале одредбе предуговора о купопродаји непокретности, овереног пред јавним бележником ..., дана 26.03.2021. године под 1074-2021, које нису у супротности и нису измењене овим анексом предуговора, остале су на снази. Решењем о употребној дозволи број ROP-BGDU-8878-IUPH-37/2022 од 18.04.2022. године, одобрено је инвеститору Београд на води д.о.о. Београд Савски венац, употреба изведених радова на изградњи стамбено-комерцијалног објекта спратности По+П+4+Пс у коме се налазе

спорне непокретности које су предмет предуговора. Након издавања употребне дозволе, дана 03.06.2022. године, писменом насловљеним као Сагласност за укљичбу, Београд на води д.о.о. Београд, у својству продавца по уговору о купопродаји непокретности закљученом дана 10.05.2018. године потврдио је да је примио купопродајну цену у целости и дао је безусловну сагласност да се купац (овде тужени ББ) може уписати као власник непокретности која је предмет уговора, без даљег присуства и сагласности продавца (*clausula intabulandi*). Солемнизација купопродајног уговора између овде туженог као продавца и тужиоца као купца била је заказана за 23.06.2022. године код јавног бележника ... Из приложене јавнобележничке потврде број ОПУ-V 6881/2022 од 23.09.2022 године, произилази да на заказану солемнизацију код јавног бележника приступила је једино законски заступник тужиоца, ВВ. Два дана пре заказног термина солемнизације уговора о купопродаји, дана 21.09.2022. године, тужени је на адресу електронске поште тужиоца послао допис - мејл насловљен као "обавештење о раскиду предуговора ОПУ 1074/21", којим је обавестио тужиоца да жели да раскине Предуговор о купопродаји непокретности закључен дана 26.03.2021. године и оверен код јавног бележника ... број ОПУ 1074/21, као и Анекс 1 Предуговора о купопродаји непокретности закључен дана 24.09.2021. године, такође оверен код јавног бележника ... С обзиром на уговорене обавезе из предуговора које се односе на последице раскида, обавестио је тужиоца да жели да плати износ који представља примљени износ капаре, уговорну штету и примљени износ купопродајне цене, а у складу са чланом 3. Предуговора. Предложио је да закључе споразум о раскиду предуговора и да га овере код јавног бележника код кога су и закључили предуговор 26.09.2022, године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом одредбе члана 45, 79, 80, 124, 133 и 137 Закона о облигационим односима усвојио тужбени захтев уз образложење да су парничне странке у овом случају закључиле предуговор са свим битним елементима главног уговора, те је за сваку од њих предуговор створио обавезу да закључи главни уговор, након што продавац добије оверену сагласност привредног друштва Београд на води д.о.о. Београд (инвеститора описаног објекта у изградњи), којом се дозвољава упис права својине у његову корист и након што се изда употребна дозвола за овај објекат, а најкасније до 20.09.2021. године, који датум је Анексом предуговора померен на 24.9.2022. године. Тужени је у складу са одредбама предуговора исплатио 50.000,00 евра туженом, што током поступка и није било спорно. Преостали износ купопродајне цене је требало да буде исплаћен по солемнизацији уговора о купопродаји. Даном 18.04.2022. године, инвеститору "Београд на води" д.о.о. Београд, одобрена је употреба изведених радова на изградњи стамбено-комерцијалног објекта у коме се налазе непокретности које су биле предмет предуговора, након чега је дана 03.06.2022 године, инвеститор "Београд на води" д.о.о. Београд Савски венац, издао туженом сагласност за упис права својине на спорним непокретностима (стану и гаражи) у регистру непокретности. Међутим, иако су се издавањем употребне дозволе и сагласности за упис права својине, испунили услови за закључење главног уговора, тужени је, без оправданог разлога обавестио тужиоца да жели да раскине Предуговор о купопродаји и Анекс бр. 1, да је спреман да плати износ који представља примљени износ капаре, уговорну штету и примљени износ купопродајне цене, те је предложио да уговорачи закључе споразум о раскиду предуговора. Тужилац то није прихватио, већ је заказао солемнизацију купопродајног уговора за 23.09.2022. године, што тужена страна није прихватила. Полазећи од изложеног, првостепени суд је оценио да, имајући у виду да нису били испуњени услови за раскид Предуговора једностраном изјавом воље, будући да су се стекли услови за закључење главног уговора, а обе уговорне стране су извршиле своје обавезе по Предуговору (тужилац је исплатио део купопродајне цене, а тужени прибавио потребну документацију), те да је тужени без оправданог разлога одбио да приступи закључењу главног уговора, а да је тужилац остао при захтеву за

закључење, то је у смислу одредбе члана 45 став 4 ЗОО, оценио да је тужбени захтев основан. Свој закључак је првостепени суд образложио и тиме да је једнострани раскид уговора (односно раскид уговора вољом само једне од уговорних страна) дозвољен само из узрока који су предвиђени законом или вољом странака, а Закон о облигационим односима познаје случајеве једностраног раскида уговора због неиспуњења (члана 124 ЗОО), због промењених околности (члан 133. ЗОО), те раскид уговора услед немогућности испуњења (члан 137. ЗОО), при чему је право на оштећеној страни да раскине уговор једностраном изјавом воље признато само под условима и на начин предвиђен законом. Право на раскид уговора (у овом случају предуговора) једностраном изјавом воље припада само страни која је верна уговору, а у ситуацији када друга уговорна страна није испунила своје обавезе, што овде није случај, с обзиром да током поступка није било спорно да је тужилачка страна испунила своје Предуговором преузете обавезе, при чему су у време када је тужиоцу упућена изјава туженог о једностраном раскиду 21.09.2022 године, истовремено били испуњени и сви предвиђени услови за закључење главног уговора, те је оцена првостепеног суда да тужени није у смислу одредбе члана 124 ЗОО могао једностраним обавештењем упућеним другим саговорачу да раскине спорни Предуговор.

Такође, полазећи од одредби члана 45 ЗОО, првостепени суд је оценио да тужени током поступка није приложио нити предложио доказе на основу којих би суд утврдио постојање измењених околности које би оправдавале незакључивање главног уговора. Првостепени суд је оценио наводе туженог у његовом исказу који је, између осталог, навео да је одлучио да се повуче из правног посла, јер је тужилац боравио и живео у стану, иако то није договорено предуговором, да су почели да стижу увећани рачуни за грејање и комуналије, да је то за њих била непријатна ситуација, те да је тиме нарушено поверење, нису од утицаја управо због чињенице да се сам тужени очигледно сагласио и да је прихватио ово понашање тужилачке стране, будући да је тужени у свом исказу навео да их је агент за некретнине убеђивао да буду стрпљиви, као и да он и његова супруга, како им је несумњиво било познато да законски заступник тужиоца борава у стану, томе се нису противили, нити су према тужиоцу предузимали даље мере. Оцењено је да су без утицаја и наводи туженог да су се у међувремену промениле и животне околности њега и његове породице и да су одлучили да се врате из иностранства за Србију (у време закључења Предуговора тужени је са породицом живео у иностранству), те да је почетком 2022. године имао озбиљну операцију, јер се изнете чињенице не могу уподобити промењеним околностима из члана 45 став 6 ЗОО, стога што су наводи туженог о "промењеним животним околностима" паушални, односно недовољно конкретни, при чему тужени током поступка није дао конкретне и јасне, те објективно прихватљиве разлоге у прилог тврдњи да су се њихове животне околности до те мере промениле да Предуговор не би био ни закључен да су те околности постојале у време његовог закључења, нити је у свом исказу појаснио како су те околности утицале на њега и његову породицу. Првостепени суд истиче да на овај закључак упућује и околност да је тужени у свом исказу навео да су наводне животне околности које би утицале на његову одлуку да предуговор закључи трајале од краја 2021. године и током 2022. године, међутим, тужени није истовремено и образложио због чега је тужиоца обавестио да жели да раскине Предуговор тек 21.09.2022. године, односно по протеку готово једне године од настанка наводних промењених околности, два дана пре заказаног термина за закључење и оверу главног уговора и више од четири месеца након што је издата употребна дозвола и након што су се стекли сви услови за закључење главног уговора. Из истих разлога, првостепени суд није прихватио ни наводе туженог "...да је период од закључења предуговора до главног уговора превише дуго трајао..", посебно код чињенице да је Предуговором уговорено да ће се главни уговор закључити најкасније до 20.09.2021. године, а да је потом вољом уговорних страна овај рок Анексом бр. 1 предуговора продужен до 24.09.2022. године, јер тужени

није прибавио договорену документацију. Оцењујући да је за неизвршење предуговора одговорна страна која је примила капару, односно овде тужени, те да је на тужиоцу био избор да ли ће тражити извршење уговора, накнаду штете и враћање капаре, или враћање удвојене капаре, а да је очигледно да се у конкретном случају тужилац определио за извршење преуговора, односно закључење главног уговора (заказивањем термина код јавног бележника и подношењем тужбе), при чему очигледно не постоји ниједан разлог због ког закључење главног уговора не би више било могуће, нити је тужени (изузев паушалног позивања на промењене животне околности) указивао на постојање било којих других разлога из којих не би било могуће приступити закључењу уговора, те је оценио да је основан тужбени захтев, па је одлучено као у ставу првом изреке ожалбене пресуде.

Све важне чињенице за доношење побијане одлуке одлуке првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио изведеним доказима, које је правилно оценио применом одредбе члана 8 ЗПП. Чињенично стање је потпуно и правилно утврђено и оно се жалбеним наводима којима се напада слободна оцена доказа од стране првостепеног суда не доводи у сумњу. На правилно утврђено чињенично стање правилно је примењено материјално право те се пресуда детаљно не образлаже на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП-а. Правилан је став првостепеног суда о основаности тужбеног захтева из разлога које наводи првостепени суд, које овај суд, као другостепени, у потпуности прихвата, као јасне и непротивречне.

Неосновани су жалбени наводи којима се указује да је током првостепеног поступка учињена битна повреда одредбе члана 374 став 2 тачка 9 Закона о парничном поступку стога што није као јединствени супарничар тужбом обухваћена супруга туженог, нити је цењено да ли је спорна непокретност заједничка имовина, те уз указивање да је у поступку учествовао тужени као лице које не може да буде странка у поступку. Наиме, за продају заједничке непокретности стечене у току трајања брака, неопходна је писана сагласност другог супружника, па и у ситуацији ако је у катастру као власник уписан само један супружник, закон претпоставља да је реч о заједничкој својини ако је имовина стечена радом током брачне заједнице. У конкретном случају супруга туженог је дала сагласност за располагање непокретностима које су предмет предуговора. Стога, како је тужени неспорно у својству продавца једини потписник предуговора о купопродаји непокретности од 26.3.2021. године и Анекса 1 тог предуговора, а који су закључени уз сагласност супруге туженог, то је на туженој страни постојала потпуна пасивна легитимација, па не стоје жалбени наводи којима се указује на супротно, а тужени је пасивно легитимисан као уговорна страна.

Супротно жалбеним наводима првостепени суд није начинио ни битну повреду из члана 374 став 2 тачка 12, на коју се жалбом указује уз навођење да у пресуди није наведено да је спорна непокретност брачна тековина. Наиме, како је већ напред истакнуто спорни предуговор је закључен у складу са важећим прописима, а уз сагласност супруге туженог, те су све околности битне за доношење одлуке утврђене изведеним доказима.

Полазећи од изложеног без утицаја су и сви остали жалбени наводи којима се указује на недостатке у вођењу првостепеног поступка услед не навођења да је предмет продаје брачна тековина туженог, те да је у том смислу нејасна и пресуда, као и да првостепени суд није правилно применио одредбу члана 211 ЗПП-а. Првостепени суд је у свему правилно применио одредбе Закона о парничном поступку, те је правилно утврдио чињенично стање и правилно је применио материјално право.

Стога, како је предуговор закључен у законом прописаној форми, на основу

слободно изражене воље уговарача, као и да је тужени потписивањем предуговора изразио вољу за закључење главног уговора, те будући да постоји основ а да је тужени одбио да приступи закључењу главног уговора, основан је тужбени захтев којим тужилац захтева да се наложи туженом да закључи главни уговор о продаји непокретности у складу са одредбом члана 45 ЗОО. Уколико тужени не приступи закључењу главног уговора о продаји непокретности, ова пресуда ће заменити главни уговор о продаји и представљати правни основ за упис права својине тужиоца као власника на предметном стану у надлежном регистру непокретности.

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

Имајући у виду да је потврђена одлука о главној ствари, то је потврђена и одлука о трошковима парничног поступка, садржана у ставу другом изреке ожалбене пресуде, имајући у виду да је иста донета правилном применом одредбе члана 153 и члана 154 ЗПП, те је применом члана 401 тачка 2 истог закона одлучено као у изреци.

Одлуку о трошковима другостепеног поступка Апелациони суд је донео применом одредбе члана 165 ЗПП-а, имајући у виду да тужилац није успео у поступку по жалби.

**Председник већа-судија
Ивана Маркови Радојевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић