



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6316/22
1.3.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Ирене Трифуновић Радуловић и Сање Пејовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Јасмина Белић, адвокат из Београда, Грчића Миленка 4А/4, против туженог ББ, ..., чији је пуномоћник Јелена Јевтић Мацаревић, адвокат из Београда, Булевар уметности 23/1, ради стицања без основа, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 58898/20 од 29.09.2022. године у седници одржаној 01.03.2023. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 58898/20 од 29.09.2022. године у ставу првом изреке и делу става другог изреке којим је обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 68.791,00 динара са законском затезном каматом од наступања услова за извршност пресуде до исплате.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 58898/20 од 29.09.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му на име стицања без основа исплати износ од 628.256,35 динара са законском затезном каматом почев од 03.10.2019. године до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 68.791,00 динара са законском затезном каматом од наступања услова за извршност пресуде до исплате, док је захтев за тражену законску затезну камату за период почев од дана пресуђења па до наступања услова за извршност одбијен.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац из чијих навода произлази да пресуду побија у ставу првом изреке и делу става другог изреке којим је обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 68.791,00 динара са законском затезном каматом од наступања

услова за извршност пресуде до исплате из свих законом прописаних разлога.

Испитујући првостепену пресуду у границама овлашћења прописаних 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.

У спроведеном 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 прописана чланом 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се жалбом тужиоца посебно указује, с обзиром да побијана пресуда садржи јасне и непротивречне разлоге о битним чињеницама и не постоје противречности између онога што је у њеном образложењу наведено о садржини исправа и самих тих исправа односно изведених доказа.

У првостепеном поступку је утврђено да су тужилац и тужени 10.04.2019. године закључили уговор о посредовању ради продаје тужиочеве непокретности и чланом 2 овог уговора тужени се као посредник обавезао се да ће настојати да нађе и доведе у везу са тужиоцем, као налогодавцем, лице ради закључења посла који је предмет наведеног уговора, а то је продаја тужиочеве непокретности - стана број 32 површине 106 м², по структури четворособног, који се налази на трећем спрату зграде у улици ... на катастарској парцели ... КО ... ЛН ... на локацији ..., а која је тужиочево власништво. Чланом 2 уговора тужени се обавезао да изврши увид у документацију предметне непокретности, упозори налогодавца на постојање евентуалних терета, ограничења или сметњи при промету да врши оглашавање и обезбеди одговарајући маркетиншку презентацију предметне непокретности у складу са својом пословном политиком, организује потенцијалним купцима преглед непокретности, да посредује у преговорима и настоји да дође до закључења уговора, да ангажује адвоката за изградњу предуговора, уговора и других пратећих докумената, организује оверу уговора, предуговора, исплату уговорене цене и примопредају непокретности. Чланом 3 је уговорено да туженом као посреднику за обављање посредовања припада посредничка накнада у висини од 2% од уговорене цене некретнине. Тужилац се обавезао да исплати у целости провизијску накнаду на дан потписивања предуговора/уговора о продаји непокретности, а уговорено је да тужени остварује право на уговорену посредничку накнаду у целости само у случају да тужилац склопи предуговор, односно уговор о купопродаји са трећим лицем доведеним у везу посредовањем.

Тужени је као посредник испуњавајући уговорну обавезу, тужиоца довео у везу са заинтересованим купцем ВВ, те су тужилац и ВВ 19.04.2019. године закључили предуговор о купопродаји непокретности, који је са солемнизационом клаузулом оверен пред јавним бележником ... Тужилац је примио део новца на име купопродајне цене, а чланом 6 тачка 5 предуговора се обавезао да одмах по пријему целокупног преосталог дела купопродајне цене купцу, између осталог, преда изјаву супруге оверену код јавног бележника (у склопу уговора о купопродаји или у форми посебне изјаве), којом она потврђује да је сагласна за закључење купопродајног уговора за предметни стан. Такође, тужилац је као продавац чланом 8 предуговора, између осталог, гарантовао купцу да је предметна непокретност искључиво његово власништво, да није предмет поделе брачне ни ванбрачне тековине, а јавни бележник је приликом овере предуговора упозорила странке на одредбе Породичног закона, да се

имовина која је стечена у браку сматра заједничком имовином и да је законска претпоставка да су удели супружника једнаки, те да се имовина стечена у браку третира као заједничка.

Тужилац је пред туженим изнео чињеницу да предметна непокретност представља заједничку имовину, стечену радом током трајања брачне заједнице и обавезао се да до дана закључења главног уговора достави сагласност супруге којом се саглашава за отуђење предметне непокретности. И тужилац и ВВ платили су 19.04.2019. године туженом посреднику накнаду у износу од по 2.660 евра ког дана је и закључен предуговор. Тужилац није поступио у складу са обавезном из члана 6 предуговора и није доставио оверену солемнизовану сагласност своје супруге за отуђење предметне непокретности. Дана 02.10.2019. године тужилац је са ВВ закључио споразум о раскиду наведеног предуговора о купопродаји непокретности и вратио купцу ВВ новчана средства која је примио по основу закључења предуговора, између осталог, и посредничку накнаду коју је ВВ као купац платио туженом, који је посредовао у закључењу предуговора.

У току поступка је утврђено да тужилац, поред тога што није испунио своју обавезу достављања сагласности супруге за продају предметне непокретности, покушао предметну непокретност да прода и ГГ, да се код нотара приликом покушаја закључења уговора са ГГ легитимисао америчким пасошем, а приликом закључења предуговора са ВВ српским пасошем, тако да је против тужиоца због кривичног дела преваре покренут и кривични поступак, а он је ухапшен, а потом ослобођен оптужбе и пуштен на слободу. Износ од 628.256,35 динара који тужилац потражује представља по његовом обрачуна динарску противвредност двостругог износа од 2.660 евра по курсној листи на дан када су плаћени туженом на име провизијске накнаде, од чега 2.660 евра, које је тужилац платио туженом и 2.660 евра, које је тужилац исплатио ВВ приликом споразумног раскида предуговора, а која новчана средства ВВ није тражио од туженог да му врати.

Након саслушања тужиоца и туженог у својству странке, сведока ДД, мајке тужиоца, која му је помагала приликом продаје предметне непокретности, оценом СМС преписке између агента продаје туженог ЂЂ, саслушане као сведока, првостепени суд је тумачењем уговорне воље парничних странака приликом закључења уговора о посредовању, применом одредби члана 17 став 1, члана 45 став 3, члана 262 став 1, члана 813, 818, 823 став 1, члана 210 и 214 Закона о облигационим односима, члана 20 став 1 и члана 23 Закона о посредовању у промету и закупу непокретности нашао да тужбени захтев тужиоца није основан.

Првостепени суд налази да је у конкретном случају тужени испунио своју уговорну обавезу из уговора о посредовању самим тим што је довео тужиоца у везу са купцем предметне непокретности, обавио све радње које је уговором био обавезан да уради, огласио је продају предметне непокретности, ангажовао адвоката за израду предуговора, посредовао у преговорима, настојао да дође до закључења уговора, извршио увид у документацију предметне непокретности, упозорио тужиоца на постојање сметњи при промету, те да у конкретном случају не постоји стицање без основа, а износ који је тужилац платио туженом представља износ накнаде уговорене провизије према уговору о посредовању и закључења предуговора. Износ који је

тузилац исплатио добровољно ВВ приликом споразумног раскида предуговора је правни однос у којем није учествовао тужени, па не постоји основ за повраћај новца у овом делу тужбеног захтева за износ од 2.660 евра које је тужилац добровољно исплатио ВВ.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално право када је одбио тужбени захтев тужиоца. Правилан је закључак првостепеног суда да је тужилац поступао као несавесна уговорна страна, с обзиром да је од стране туженог упозорен на законску претпоставку из члана 176 став 2 Породичног закона, према којој се сматра да је упис права на непокретности извршен на име оба супружника и када је извршен на име само једног од њих. Тужилац је моменту закључења уговора о посредовању и предуговора о купопродаји непокретности, знао да уговор о купопродаји непокретности не може да се закључи без достављања сагласности тужиоцеве супруге за отуђење непокретности, о чему је био упозорен како од стране туженог, тако и од стране адвоката ангажованог од туженог и од стране јавног бележника, док је тужени испунио уговорну обавезу из уговора о посредовању, на начин како то првостепени суд излаже у својој одлуци.

Стицање без основа је регулисано чланом 210 ЗОО тако што је предвиђено да кад неки део имовине једног лица пређе на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или закону стичалац је дужан да га врати, ако то није могуће да накнади вредност постигнутих користи. Ставом два истог члана је прописано да обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и кад се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао. Из одредбе члана 813 и члана 823 став 1 ЗОО, произлази да је уговор о посредовању двострано теретан уговор по коме се посредник обавезује да настоји да нађе и доведе у везу са налогодавцем лице које би са налогодавцем преговарало о закључењу одређеног уговора, а налогодавац се обавезује да посреднику исплати одређену накнаду, ако уговор буде закључен. То значи да посредник не јемчи да ће такво лице пронаћи, а још мање да ће налогодавац или то лице ако га и пронађе закључити уговор. По правилу, посредник мора најпре довести налогодавца у везу са трећим лицем, са којим ће налогодавац закључити уговор. То значи да посредник мора најпре да испуни своју обавезу да би стекао право да захтева од налогодавца да испуни преузету обавезу тј. да исплати накнаду. Одредба члана 823 став 1 ЗОО дозвољава могућност да стране уговоре и нешто друго, а једна од тих могућности је да стране уговоре да посредник има право на одређену накнаду и приликом закључења предуговора што је употпуњено законском регулативом Закона о посредовању у промету и закупу непокретности јер је чланом 20 наведеног закона прописано да посредник стиче право на посредничку накнаду у моменту закључења уговора за који је посредовао, осим ако посредник и налогодавац нису уговорили да се право на посредничку накнаду стиче у моменту закључења предуговора за који је посредник посредовао.

Овај суд као другостепени налази да је простепени суд на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, правилно тумачио уговорну намеру тужиоца и туженог, па и одредбу члана 3 уговора о посредовању који су закључили 10.04.2019. године, којим је постигнута сагласност да посреднику за обављено посредовање припада посредничка накнада у висини од 2% од уговорене цене некретнине (имајући у виду да је предуговором одређена цена некретнине у износу од 133.000 евра, па 2%

представља управо износ од 2.660 евра), те да се налогодавац, овде тужилац обавезао да провизијску накнаду исплати туженом, као посреднику у целости на дан потписивања предуговора о продаји непокретности.

Имајући у виду да је утврђено да је посредник испунио своје обавезе предвиђене чланом 2 уговора о посредовању, да је закључен предуговор о продаји предметне непокретности, а да до закључења купопродајног уговора није дошло искључиво кривицом тужиоца јер није прибавио потребну документацију за закључење уговора у вези свог брачног статуса и стицања у брачној заједници предметне непокретности и овај суд налази да, у конкретном случају, не постоје околности да тужени тужиоцу изврши повраћај плаћене посредничке накнаде у потраживаном износу.

Жалбени навод тужиоца који се тиче пропуста првостепеног суда да цени садржину дописа Министарства трговине, туризма и телекомуникација – Сектор тржишне инспекције упућен адвокату Јасмини Белић о инспекцијском надзору од 02.02.2021. године није од утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари јер је за одлучивање у овој правној ствари релевантна оцена стварне воље уговорних страна и дејства обавеза из уговорног односа парничних странака, за шта није од значаја исход поступка вођеног према туженом од стране инспекцијског органа, приликом вршења јавних овлашћења провере правилности рада при пословању.

Правилна је одлука о трошковима парничног поступка донета применом чланова 150, 153, 154 и 163 ЗПП, као и члана 277 став 1 ЗОО и члана 234 ЗОО.

Суд је ценио и остале доказе и наводе парничних странака али је нашао да нису од утицаја на другачије доношење у овој правној ствари.

На основу наведеног, применом члана 390 ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Имајући у виду да тужилац није успео у другостепеном поступку по жалби одбијен је његов захтева за накнаду трошкова другостепеног поступка применом члана 165 ЗПП и одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић