



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 810/22
27.12.2023. 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 тужилаца-противтужених АА, из ... и ББ, из ..., чији је заједнички пуномоћник Обрад Поповац, адвокат из Београда, ул. Катанићева бр. 16/4, против тужене ВВ, из ..., чији је пуномоћник Желимир Џамбић, адвокат из Чајетине, ул. Светог Саве бр. 11 и тужене-противтужиле ГГ, из ..., чији је пуномоћник Драган Субашић, адвокат из Београда, ул. Александра Костића бр. 4, ради раскида уговора, одлучујући о жалбама странака изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године, у седници већа одржаној дана 27.12.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе странака и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године, у ставу другом, трећем, у делу става петог којим је одбијен тужбени захтев тужилаца у делу којим су тражили да се обавезе тужена ВВ да им исплати износ од још 45.500 евра, преко досуђеног од износа од 45.500 евра до траженог износа од 91.000 евра, са каматом почев од 22.07.2010. године па до исплате, а тужена ГГ износ од још 20.000 евра, преко досуђеног износа од 20.000 евра до траженог износа од 40.000 евра, са каматом од 22.07.2010. године па до исплате, као и у ставу шестом изреке.

ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године, у ставу првом изреке тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужилаца АА и ББ којим су тражили да се раскину Предуговор о заједничкој градњи закључен између њих, са једне и тужене ВВ, са друге стране, оверен пред Општинским судом у Чајетини дана 11.05.2009. године под Ов. 651/09 и Предуговор о заједничкој градњи закључен између њих, са једне и тужене ГГ, са друге стране, оверен пред Општинским судом у Чајетини дана 11.05.2009. године под Ов. 650/09.

ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године, у ставу четвртом изреке тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев

тужилаца којим су тражили да се обавезу тужене ВВ и ГГ да им солидарно исплате износ од 10.320 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 22.07.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године па до исплате по стопи прописаној Законом о затезној камати, све у динарској противвредности по најповољнијем курсу НБС на дан исплате и износ од 120.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 22.07.2010. године па до исплате.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима поступка садржано у ставу седмом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године, тако што свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужиоци АА и ББ да туженима ВВ и ГГ на име трошкова другостепеног поступка исплате свакој по износ од 143.450,00 динара, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године, ставом првим изреке раскинути су Предуговор о заједничкој градњи закључен између тужилаца, са једне и тужене ВВ, са друге стране, оверен пред Општинским судом у Чајетини дана 11.05.2009. године под Ов. 651/09 и Предуговор о заједничкој градњи закључен између тужилаца, са једне и тужене ГГ, са друге стране, оверен пред Општинским судом у Чајетини дана 11.05.2009. године под Ов. 650/09. Ставом другим изреке, обавезана је тужена ВВ да тужиоцима исплати износ од 45.500 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 22.07.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године па до исплате по стопи прописаној Законом о затезној камати, све у динарској противвредности по најповољнијем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена ГГ да тужиоцима исплати износ од 20.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 22.07.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године па до исплате по стопи прописаној Законом о затезној камати, све у динарској противвредности по најповољнијем курсу НБС на дан исплате. Ставом четвртим изреке, обавезане су тужене да тужиоцима солидарно исплате: износ од 10.320 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 22.07.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године па до исплате по стопи прописаној Законом о затезној камати, све у динарској противвредности по најповољнијем курсу НБС на дан исплате и износ од 120.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 22.07.2010. године па до исплате. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев у преосталом делу, којим је тражено да се обавезу тужене да тужиоцима исплате и то: тужена ВВ камату на досуђен износ од 45.500 евра почев од 13.07.2010. године до 22.07.2010. године и износ од још 45.500 евра, преко досуђеног од износа од 45.500 евра до траженог износа од 91.000 евра, са каматом почев од 22.07.2010. године па до исплате, тужена ГГ камату на досуђен износ од 20.000 евра почев од 13.07.2010. године па до 22.07.2010. године и износ од још 20.000 евра, преко досуђеног износа од 20.000 евра до траженог износа од 40.000 евра, са каматом од 22.07.2010. године па до исплате, обе тужене солидарно законску затезну камату на износ од 120.000,00 динара почев од 27.11.2009. године па до 22.07.2010. године и на износ од 10.320 евра почев од

27.11.2009. године па до 22.10.2010. године, као и још 200.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 16.10.2009. године па до исплате. Ставом шестим изреке, одбачена је противтужба. Ставом седмим изреке, обавезане су тужене да тужиоцима накнаде трошкове парничног поступка у укупном износу од 1.432.550,00 динара и то: тужена ВВ у износу од 845.204,50 динара, тужена ГГ у износу од 372.463,00 динара и обе тужене солидарно у износу од 214.882,50 динара, све са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење па до исплате.

Против наведене пресуде странке су благовремено изјавиле жалбу и то тужиоци због погрешно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права побијајући је у делу става петог којим је одбијен тужбени захтев у делу којим су тражили да се обавезе тужена ВВ да им исплати износ од још 45.500 евра са каматом почев од 22.07.2010. године па до исплате, а тужена ГГ износ од још 20.000 евра са каматом од 22.07.2010. године па до исплате, а тужене из свих законом прописаних жалбених разлога побијајући је и то тужена ВВ у ставу првом, другом, четвртном и седмом изреке, а тужена ГГ у ставу првом, трећем, четвртном, шестом и седмом изреке. Трошкове другостепеног поступка тужене су тражиле и определиле, док тужиоци трошкове другостепеног поступка нису тражили.

Испитујући правилност и законитост побијане пресуде у смислу одредбе члана 372 Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” бр. 125/04 и 111/09), који се у конкретном случају примењује према члану 506 сада важећег Закона о парничном поступку, другостепени суд је оценио да је жалба тужилаца неоснована, а жалба тужених делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности, а супротно наводима жалби тужених ни она из тачке 12 истог става јер је изрека првостепене пресуде јасна и разумљива и не противречи изнетим разлозима о битним чињеницама, те се њена законитост и правилност могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужене су са тужиоцима прво дана 31.01.2007. године, закључиле Предуговор којим су се тужиоци обавезали да зидају објекте на једној парцели на ..., насталој претходним спајањем две појединачне парцеле сваке од тужених (парцеле ... и ... КО ...), како би се градио јединствен објекат хотелско-апартмански комплекс, а пошто је тужена ВВ раскинула свој Уговор о изградњи који је 2005. године закључила са другим инвеститором. Том приликом су тужене од тужилаца на име капаре примиле износ од по 20.000 евра, а тужена ВВ и аутомобил марке “Ауди” и глисер, чија је вредност споразумно између странака утврђена у износу од 15.000 евра и 2.000 евра, те износ од још 8.500 евра, ради чега је у више писмена тужиоцима потписала да је на име капаре примила укупно износ од 45.500 евра. У периоду од децембра 2008. године, закључно са мартом 2009. године, између странака су вођени преговори око раскида Предуговора од 31.01.2007. године, са идејом да се уместо изградње јединственог објекта-хотелско апартманског комплекса на једној парцели, изгради више појединачних апартманских објеката, те ради тога развргне имовинска заједница тужених и свакој врати њена парцела, те уради препарцелација будућих појединачних парцела, а који се окончавају до 11.05.2009. године, када странке закључују Уговор о споразумном раскиду предуговора од

31.01.2007. године са Анексом од 12.02.2007. године, затим Уговор о деоби Ов 649/09 којим су тужене поделиле јединствену парцелу тако што је туженој ВВ припала цела парцела ... КО ..., а туженој ГГ парцела ... КО ... (на основу кога је решењем Геодетског завода катастра непокретности Чајетина од 27.05.2009. године у катастру дозвољено провођење промене за те две парцеле) и потом са тужиоцима закључиле засебне предуговоре о изградњи, у коју је тужена ВВ уложила своју парцелу ... од 48,00 ха (Предуговор Ов. 651/09), а тужена ГГ своју парцелу ... од 50а 14м2 (Предуговор Ов. 650/09). Овим предуговорима је на истоветан начин уговорена заједничка градња на ове две парцеле, тако да улог сваке од тужених у будућу изградњу представља право коришћења сваке од њих на својој парцели, а да тужиоци у заједничку изградњу уложе средства ради прибављања грађевинско-техничке документације и комплетног финансирања изградње, сагласно пројекту „кључ у руке“ до коначног завршетка планираних објеката, као и да сnose све трошкове закључења овог и коначног уговора, порезе, таксе и остале зависне трошкове, да се потребна грађевинско-техничка и друга документација, дозволе, сагласности и одобрења прибаве на терет тужилаца, а на име сваке од тужених, којој би припало по 25% од укупно изграђених комерцијалних површина објеката на предметној парцели (под комерцијалном површином се подразумева корисна продајна површина стамбених јединица и гаража, у коју се не урачунава пратећи простор – холови, ходници, степеништа и заједнички простор), да објекти који ће се градити буду виле са одговарајућим бројем апартмана у њиховом саставу, а редослед изградње такав да се прво имају завршити објекти који ће припасти у власништво свакој од тужених, уз право тужилаца да пошто започну градњу делова тужених, могу започети градњу и осталих објеката али да објекти тужених морају бити први у функцији коришћења. Ради гаранције извршења својих обавеза у року, тужиоци су се обавезали да издају одговарајуће обезбеђење конституисањем извршне вансудске хипотеке на својим већ постојећим непокретностима, у вредности објеката који треба да припадну у власништво сваке од тужених, као и да најкасније до 15.07.2009. године обезбеде идејно решење са предлогом препарцелације и изградње, с тим што су се све уговорне стране обавезале да међусобно усагласе идејно решење до 30.07.2009. године, а тужиоци и да до 30.10.2009. године обезбеде усвојени урбанистички пројекат изградње, те да сви до 15.11.2009. године приступе закључењу Уговора о заједничкој градњи којим ће се прецизирати некретнине које по овом споразуму припадају свакој од тужених, односно другој уговорној страни, као и сви други услови, рокови и елементи за извршење овог предуговора. Чланом 3 ових Предуговора уговорено је да се за случај да се до 30.10.2009. године, не обезбеди усвојени урбанистички пројекат, те ако до 15.11.2009. године не дође до закључења Уговора о заједничкој градњи из разлога на страни тужилаца, предуговор има сматра аутоматски раскинутим на терет тужилаца, без било каквог њиховог права на потраживање повраћаја дате капаре. Својим потписом на свом предуговору тужена ВВ је потврдила да је од тужилаца примила 45.500 евра, док је тужена ГГ потписом на свом предуговору потврдила пријем 20.000 евра, све у динарској противвредности, а на име капаре, при чему се свака од њих обавезала да врати двоструки износ примљене капаре уколико се кончани уговор не закључи њиховом кривицом, а ако се коначан уговор не закључи кривицом тужилаца уговорили су да свакој од њих припада износ примљен на име капаре, без обавезе враћања. У циљу испуњења предуговором преузете обавезе организовања и прибављања документације за изградњу, тужиоци су као инвеститори односно наручиоци, истога дана, 15.09.2009. године, са сведоком, сада пок. ДД, као организатором, односно извршиоцем, закључили уговор, којим су њему поверили

прибављање документације за уговорену изградњу објекта, а на основу тада важећег Закона о планирању и изградњи, стриктно описујући радове које се извршилац обавезао да обави најкасније до 15.12.2009. године. Пуномоћјима, која тужена ВВ оверава дана 03.06.2009. године у Чајетини, а тужена ГГ дана 11.06.2009. године у Београду, оне овлашћују тужиоце и ДД да у њихово име и за њихов рачун предузимају све радње усмерене на исходовање пројектне и грађевинско-техничке документације за изградњу зграде на њиховим парцелама, врше уплате такси, трошкова комуналија, јавних прикључака и свих осталих трошкова везаних за прибављање документације и изградњу. Сходно предуговорима из 2009. године, тужиоци су до 15.07.2009. године обезбедили и свакој од тужених доставили идејно решење са предлогом препарцелације и изградње (којим је предвиђено по 8 грађевинских парцела на свакој од катастраских парцела, односно 16 грађевинских парцела са површинама, бруто површином изграђености и орјентационом површином сутерена), а обе тужене су испоштовале обавезу да се међусобно усагласе до 30.07.2009. године. Тужена ВВ је 17.07.2009. године тражила и 11.08.2009. године од тужилаца добила разјашњење добијених решења – скицу парцелације уз објашњење да би нето површине објеката биле приближно 25% бруто, зависно од Акта о градњи, који је требало да се добије за сваку од парцела, при чему јој је предочено да је за тај акт, као и за израду идејног пројекта претходни услов овера урбанистичког пројекта парцелације, на шта се тек 20.08.2009. године изјаснила да нема примедби. Сагласно обавези да до 30.10.2009. године обезбеде усвојени урбанистички пројекат изградње у складу са чланом 61 тада важећег Закона о планирању и изградњи и Планом генералне регулације насељеног места Златибор из 2008. године, чија је израда била нужна према прибављеном мишљењу Одсека за урбанизам, грађевинарство, стамбено комуналне и инспекцијске послове Општинске управе Чајетина од 26.08.2008. године, ДД добија 18.09.2009. године сагласност КЈП „Златибор“ за израду урбанистичког пројекта, а потом и решење општине Чајетина од 05.10.2009. године о промени намене земљишта за обе парцеле (из пољопривредног у грађевинско), по ком основу му тужиоци плаћају 200.000,00 динара на име такси (и дела аванса јавним предузећима), које таксе плаћа 15.10.2009. године у износима од 58.600,00 и 60.168,00 динара, који са поштарином дају збир од безмало 120.000,00 динара. ДД од „Електродистрибуције“ ЕД Ужице прибавља Услове за прикључење на електроенергетску мрежу од 08.10.2009. године заједно са техничким извештајем, те дана 26.10.2009. године Урбанистички пројекат препарцелације „АГ биро“ из октобра 2009. године, доставља на потврђивање општини Чајетина, која 02.11.2009. године потврђује да је овај пројекат урађен у складу са правилима из Плана генералне регулације насељеног места Златибор, да би га заједно са Пројектом геодетског обележавања потврдила тек Потврдом о потврђивању пројекта препарцелације бр. 350-00295/08 од 12.02.2010. године, када је ДД тужиоцима издао потврду да је од марта до 26.11.2009. године укупно од њих примио 7.320 евра на име услуга прибављања пројектно-техничке документације, 3.000 евра на име трошкова израде идејних пројеката и 120.000,00 динара на име трошкова таксе за промену културе земљишта. Тужене су о свим наведеним предузетим активностима уредно обавештаване преко својих пуномоћника, те су остале верне уговору, иако се тужена ВВ коначно усагласила 20.08.2009. године (после рока 30.07.2009. године), те упркос томе што (сагласно члану 3 предуговора) до 30.10.2009. године није усвојен урбанистички пројекат изградње, а до 15.11.2009. године уговорне стране нису приступиле закључењу Уговора о заједничкој градњи којим би коначно прецизирали некретнине које треба да им припадану, друге услове, рокове и елементе за извршење предуговора.

Претходио је допис од 29.10.2009. године, којим су тужиоци-противтужени замолили тужене за разумевање, обавештавајући их о томе да је у септембру 2009. године ступио на снагу нов Закон о планирању и изградњи којим је измењен начин усвајања урбанистичког пројекта и приступа изради документације, а без одговарајуће подзаконске регулативе, што је условило застој у раду органа надлежног за грађевинске послове општине Чајетина, при чему је у једном периоду био и штрајк РГЗ-Службе за катастар непокретности Чајетина, а који је одужио израду пројекта. Тужена ВВ је тек 16.12.2009. године, прецизирала који би објекти (по типским пројектима које су тужиоци 12.11.2009. године доставили свакој од тужених) њој требало да припадну, што тужена ГГ није учинила до данас, али ни једна од њих није раскидала предуговор из 2009. године. У том допису од 16.12.2009. године, тужена ВВ је први пут, позивом на прекорачење уговорених рокова и измену раније планираних типова објеката, истакла нове захтеве у погледу квалитета градње будућих објеката и за исплату још 30.000 евра на дан закључења и потписивања коначног уговора, а што тужиоци нису прихватили у одговору од 29.12.2009. године. Дана 12.02.2010. године Општина је потврдила пројекат препарцилације чији је саставни део Пројекат геодетског обележавања урађен од стране „Геодетског бироа“ Чајетина, а о потврђивању пројекта тужене су обавештене дана 23.02.2010. године, када су замољене да се децидно изјасне шта даље желе, а тужена ГГ поново и да изабере парцеле, док је од тужене ВВ (обзиром на њен допис од 16.12.2009. године и одговор тужилаца од 29.12.2009. године) тражена јасна и недвосмислена потврда даље сарадње по условима из предуговора. Тек 20.05.2010. године, тужена ВВ обавештава тужиоце да сматра да на основу предуговора више нема никаквих обавеза према њима, а пошто они одбијају њен захтев за додатну исплату још 30.000 евра. Према налазу судског вештака грађевинске струке радње које су предузеле тужиоци одговарају радњама које су предуговором из 2009. године предвиђене као услов за наставак рада на процедури ради исходавања одобрења за изградњу, тужиоци су их предузимали у уговореним роковима и по законом прописаној процедури, па нису узроковали то што до 30.10.2009. године није обезбеђен усвојени урбанистички пројекат, већ је разлог пробијања тог рока у престанку важења старог и доношењу новог Закона о планирању и изградњи из септембра 2009. године, који је успорио и донекле променио започет поступак израде и прибављања Урбанистичког пројекта препарцелације, у оквиру кога је (сада сагласно одредби члан 61 новог закона, да би се потврдио) било потребно урадити и Пројекат геодетског обележавања (при чему је сада према одредби члана 66 новог закона спровођење препарцелације поверено катастру) који је подразумевао пројекат препарцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма јединице локалне самоуправе (и као новина је чланом 52 прописано образовање Комисије за планове при општинама, ради обављања стручних послова у поступку израде и спровођења планских докумената, као и давања стручног мишљења по захтеву надлежних органа управе).

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је до раскида спорног предуговора дошло тек по истеку њиме уговореног рока за закључење Уговора о заједничкој градњи (15.11.2009. године). Према мишљењу првостепеног суда, пасивношћу тужене ГГ и додатним условљавањем закључења уговора од стране тужене ВВ, тужиоци су онемогућени да било шта наставе да раде након добијања урбанистичких услова и плана препарцелације, па стога на њиховој страни не може бити ни одговорности зато што нису дали предлог уговора који би се закључили. Услов за предлог уговора био је да свака од тужених за себе изабере коју од

варијанти решења ће прихватити како би тек онда тужиоци поделили преостале објекте, па је по мишљењу првостепеног суда предлог уговора само са туженом ВВ (а не и са туженом ГГ) био излишан и то не само зато што је она постављала нове услове, већ и зато што само са њом, а без тужене ГГ, ни тужиоци нису могли изабрати своје објекте и ићи у даљу реализацију (преко идејног пројекта до коначне изградње). Оцењујући да понашање странака после 15.11.2009. године, упућује на закључак да су у конкретном случају изостали услови за раскид предуговора по самом закону у смислу одредбе члана 125 Закона о облигационим односима, те да је спорни уговор раскинут вансудски, једностраном изјавом воље тужене ВВ од 20.05.2010. године, због чега тужиоци тужбом основано траже да се одлуком суда верификује њено правно дејство, као и раскид уговора са туженом ГГ, првостепени суд је применом одредбе члана 124 Закона о облигационим односима одлучио као у ставу првом изреке.

Применом одредбе члана 210 Закона о облигационим односима, тужене су ставом другим (тужена ВВ) и трећим изреке (тужена ГГ) обавезане да новчане износе примљене по основу закљученог предуговора, а које држе без правног основа будући да је предуговор раскинут, врате тужиоцима и то тужена ВВ износ од 45.500 евра (28.500,00 евра и 17.000 евра у ком је износу споразумно утврђена вредност ствари које је примила у моменту када их је примила), а тужена ГГ износ од 20.000 евра, све са каматом почев од 22.07.2010. године, као дана подношења тужбе у складу са чланом 277 Закона о облигационим односима. Према оцени првостепеног суда, наведени новчани износи, без обзира што су предуговором названи капаром, по својој правној природи то нису јер је капара у смислу члана 79 Закона о облигационим односима акцесорна и не може постојати без главног уговора, па се наведене исплате имају третирати као аванс, предујам или део цене грађења на парцелама. Поред тога капара је изван износ новца или извесна количина других заменљивих ствари које у тренутку закључења уговора једна страна даје другој, као знак да је уговор закључен, па с тога моторно возило са својим идентификационим ознакама и глисер представљају индивидуално одређене ствари, које као такве ни не испуњавају услове да се третирају као капара у смислу цитиране одредбе. Из тих разлога, тужиоцима сагласно одредби члана 210 Закона о облигационим односима припада право на враћање датог износа и то са каматом од дана подношења тужбе, а не удвострученог износа са каматом од 13.07.2010. године како је то тужбом тражено, због чега је ставом петим изреке одбијен тужбени захтев тужилаца преко досуђених, а до тражених износа по основу капаре, као и захтев за износ камате на досуђене износе за период од 13.07.2010. године до 22.07.2010. године.

Позивајући се на одредбу члана 81 став 2 Закона о облигационим односима, првостепени суд је код изнетог става су тужене одговорне за неизвршавање уговорних обавеза, а имајући у виду да су тужиоци до раскида само делимично испунили предуговор и да могу само оптирати за накнаду штете као последицу раскида у смислу цитираних одредби члана 123 и 124 Закона о облигационим односима, ставом четвртим изреке обавезао тужене да тужиоцима по том основу накнаде износе које су они по Уговору од 11.05.2009. године исплатили ДД.

Ставом шестим изреке првостепени суд је одбацио противтужбу оцењујући да је противтужбени захтев у делу којим се тражи раскид предуговора идентичан тужбеном захтеву по коме је парница раније почела тећи, а да се захтевом за утврђење да је

предуговор раскинут дана 15.11.2009. године и да тужена ГГ има право да задржи износ од 20.000 евра примљен по основу спорног предуговора, тражи утврђење чињенице, а што није предвиђено законом или другим прописом.

Правилно је првостепени суд утврдио чињенице које се односе на закључење главног уговора, прецизније да су странке закљученим предуговорима уговориле будућу заједничку изградњу објеката на парцелама тужила и с тим у вези се обавезале да до 15.11.2009. године приступе закључењу уговора о заједничкој градњи којим ће се прецизирати некретнине које ће припасти свакој од тужених, односно другој уговорној страни, као и сви други услови, рокови и елементи за извршење предуговора, да такав уговор о заједничкој градњи није закључен, те да ни једна од страна уговорница није тражила његово закључење али је с обзиром на тако утврђене чињенице погрешно закључио да је у конкретном случају дошло до раскида закључених предуговора. Такав закључак је последица погрешне примене материјалног права јер је приликом одлучивања првостепени суд пренебрегао одредбу члана 45 Закона о облигационим односима и њом прописану правну природу предуговора.

Према том члану 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 следи да ради заштите свог права из предуговора једна од уговорних страна од оне друге стране једино може захтевати да приступи закључењу главног уговора, односно да у одређеном року закључи уговор. Из предуговора који испуњава законом прописану форму произилази ограничен обим права која се по основу њега могу захтевати, али и ограничен период у коме се исто може тражити и то на рок од шест месеци од истека рока предвиђеног за закључење главног уговора, односно од истека момента када се према природи посла и околностима могло очекивати да уговор буде закључен, а како је то предвиђено ставом 5 овог члана.

Дакле, 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 што извршење предуговора значи у суштини закључење главног уговора, које се при том не може захтевати по истеку законског рока од шест месеци од истека рока предвиђеног за закључење главног уговора ако га је било. Овако релативно кратак рок има управо 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, што би у конкретном случају било 15.05.2010. године. Како се правни посао који је престао да производи правна дејства не може раскинути, то се аналогно томе ни захтеву за раскид предуговора чије је правно дејство престало, не може удовољити због чега је пресуда у ставу првом изреке морала бити преиначена и тужбени захтев за раскид предуговора одбијен.

Следствено томе, испоставља се да ни тужена ГГ нема правни интерес за подношење противтужбе са захтевом да се утврди да је предуговор раскинут, док је њен захтев за утврђење тачног датума када је предуговор раскинут, као и за утврђење да има

право да задржи износ од 20.000 евра примљен по основу предуговора, усмерен на утврђење чињенице, а што према члану 188 ЗПП није дозвољено, како то правилно оцењује и првостепени суд. Стога је правилна одлука првостепеног суда из става шестог изреке којом је противтужба одбачена.

Код закључка другостепеног суда да нема места раскиду предуговора јер је његово дејство престало услед гашења права да се тражи закључење главног уговора, губе на значају жалбени наводи тужених којима се побија одлука из става првог и шестог изреке, па их овај суд сходно члану 382 став 1 ЗПП посебно ни не образлаже.

Одлучујући о захтеву за враћање датог по основу закључених предуговора, правилно је првостепени суд применио материјално право и то одредбу члана 210 Закона о облигационим односима када је ставом другим и трећим изреке обавезао тужене да износе примљене по основу закључених предуговора, као стечене без основа, врате тужиоцима, правилно закључујући да се у конкретном случају не ради о капари из члана 79 Закона о облигационим односима, која као споредни акцесорни посао прати главни уговор (који у конкретном случају није закључен) и не производи дејство мимо њега. С обзиром да главни уговор није закључен, ирелевантни су разлози због чега није дошло до закључења главног уговора, па су тужене које су по том основу примиле одређени новчани износ, односно ствари у вредности коју су споразумно утврдиле, у обавези да те новчане износе, односно утврђену новчану вредност ствари, врате јер их држе без правног основа и то са каматом од дана подношења тужбе сходно члану 214 Закона о облигационим односима. Следствено томе, правилно је првостепени суд одлучио када је ставом петим изреке одбио тужбени захтев преко износа досуђених ставом другим и трећим изреке, као и за износ законске затезне камате на досуђене износе за период до подношења тужбе.

С тим у вези, као неосновани се испостављају и наводи жалбе тужилаца којим се са позивањем на то да предуговор садржи све битне елементе уговора у чијим одредбама инкорпориране одредбе о капари служе обезбеђењу истог, оспорава одлука из става петог изреке којом је одбијен тужбени захтев преко износа досуђених ставом другим и трећим изреке.

Међутим, код чињенице да главни уговор није закључен, прецизније, да тужиоци нису искористили законом прописани начин у смислу члана 45 Закона о облигационим односима да тужене принуде на закључење уговора о заједничкој градњи у складу са одредбама предуговора (ни након изјашњења тужене ВВ од 16.12.2009. године о некретнинама које жели да јој припадну нити након потврђивања пројекта препарцелације од стране општине 12.02.2020. године) и на тај начин покушају да смање штету (јер су морали бити свесни значаја предуговора и последица незакључивања главног уговора), не може се прихватити закључак првостепеног суда да тужиоцима припада право на накнаду штете по основу делимичног извршења преузетих обавеза. Ово тим пре што право тужилаца на накнаду штете, како то произилази из образложења побијане пресуде, првостепени суд изводи из одредбе члана 124 Закона о облигационим односима, као последицу раскида уговора.

Тужиоци су својим пасивним држањем да заштиту свог права из предуговора траже судским путем захтевом за закључење уговора, лишили себе права на накнаду

штете проистекле из овог правног посла, прецизније, коју би претрпели у случају неизвршења обавеза од стране тужених (уколико тужене не би поступиле по налогу суда и у остављеном року приступиле закључењу уговора).

Како је првостепени суд из правилно утврђених чињеница извео погрешан закључак о постојању права тужилаца на накнаду штете позивајући се на одредбу члана 124 Закона о облигационим односима, на ком закључку је засновао одлуку о усвајању захтева за накнаду штете из става четвртог изреке, то је са изнетих разлога одлука из става четвртог изреке побијане пресуде морала бити преиначена одбијањем тужбеног захтева.

Приликом одлучивања другостепени суд је имао у виду и остале жалбене наводе станака које није посебно образлагао на основу овлашћења из члана 382 став 1 ЗПП.

Из изнетих разлога, применом одредбе члана 375 ЗПП донета је одлука као у ставу првом изреке, док је применом члана 380 став 1 тачка 4 ЗПП одлучено као у ставу другом и трећем изреке ове пресуде.

Одлука о трошковима првостепеног поступка садржана у ставу седмом изреке првостепене пресуде морала је бити преиначена, јер с обзиром на постигнути успех странака у спору примена одредбе члана 149 став 2 ЗПП, подразумева да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Према висини износа са којим су успели са својом жалбом туженима припадају трошкови другостепеног поступка, и то за састав жалбе од стране пуномоћника из реда адвоката свакој износ од по 33.750,00 динара, као и на име судске таксе за жалбу свакој износ од по 54.850,00 динара и за одлуку по жалби свакој износ од по 54.850,00 динара, све одмерено према важећој АТ и ТТ, те је одлучено као у ставу петом изреке ове пресуде, а на основу одредбе члана 161 у вези члана 149 став 2 ЗПП.

Председник већа-судија
Јасна Беловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић