



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 9601/18  
12.12.2018. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија др Драгице Попеску, председника већа, Светлане Павић и Весне Станковић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Нађа Милосављевић, адвокат из Београда, ул. Рисанска бр. 3, против тужених ББ из ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Миодраг Василијевић, адвокат из Београда, ул. Светозара Марковића бр. 26 и ВВ из ..., ул. ... бр. ..., ради раскида и поништаја уговора и накнаде штете, вредност предмета спора 3.562.904,00 динара, одлучујући о жалби тужиље, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П.бр.3457/17 од 27.06.2018. године, у седници већа одржаној дана 12.12.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П.бр.3457/17 од 27.06.2018. године у ставу првом изреке, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени ББ из ..., да туженој АА из ... на име накнаде штете исплати износ од 3.562.904,00 динара, са законском затезном каматом почев од 27.06.2018. године, па до коначне исплате, док се захтев тужиље за исплату камате на наведени износ за период од 22.12.2015. године до 27.06.2018. године, **ОДБИЈА** као неоснован.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Првог основног суда у Београду П.бр.3457/17 од 27.06.2018. године, тако да свака странка сноси своје трошкове поступка.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени ББ да тужиљи накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 133.281.04 динара, у року од 15 дана по пријему пресуде, под претњом принудног извршења.

Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиље АА из ..., којим је тражила да се обавезе тужени ЈББ да јој на име накнаде штете и неоснованог обogaћења исплати износ од 3.562.904,00 динара, са законском затезном каматом почев од 22.12.2015. године, до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиље за ослобађање од плаћања трошкова поступка. Ставом трећим изреке, обавезана је тужиља да туженом ББ накнади трошкове парничног

поступка у износу од 527.300,00 динара, са законском затезном каматом на тај износ почев од 27.06.2018. године, као дана пресуђења, па до исплате, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, под претњом извршења.

Против наведене пресуде тужилца је благовремено изјавила жалбу, а како из садржине жалбе произлази против одлуке из става првог и трећег изреке, из свих законом прописаних разлога.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у побијајућем делу, у границама законских овлашћења из члана 386 ЗПП (“Службени гласник РС” бр. 72/11, 55/14), овај суд је оценио да је жалба тужилце основана.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које повреде овај суд као другостепени пази по службеној дужности, нити друге повреде поступка које би биле битне.

Према чињеничном утврђењу, тужилца АА је као продавац са туженим ББ као купцем дана 18.02.2004. године закључила предуговор о купопродаји непокретности, који је оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов.бр.447/04. Предмет наведеног предуговора је продаја 1/2 идеалних делова једнособног неусељивога стана и двособног стана, оба описана у А листу непокретности, у ЗКУЛ број ..., КО ..., као земљишнокњижно тело II, под редним бројем 2 и 3, оба постојећа на катастарској парцели број ... у ул. ... бр. ..., чији је власник тужилца. Купопродајна цена одређена је на тај начин да се тужени ББ као купац обавезао да ће тужилци као продавцу исплатити износ од 15.000 евра у динарској противвредности, да ће јој купити један стан површине 35 м<sup>2</sup>, а на локацији коју она изабере и да ће јој предати у својину и државину локал површине 20 м<sup>2</sup> у новосаграђеном објекту у ... бр. ..., уз констатацију да ће се главним уговором дефинисати статус на локалу адвоката Крстић Бојана. Наведеним предуговором је договорено да ће рок извршења предуговора бити месец дана. Утврђено је да су у том року странке најпре склопиле уговор о продаји непокретности Ов.бр.584/2004 од 19.03.2004. године, којим уговором је на туженог ББ пренето право својине на једнособном неусељивом стану у ул. ... бр. ..., означен редним бројем ..., у кући на катастарској парцели ... КО ..., да је уговорена купопродајна цена од 999.000,00 динара, а што представља динарску противвредност износа од 15.000 евра, те да је наведени износ исплаћен тужилци. Такође, тужилца и тужени ББ су закључили и уговор о замени непокретности дана 19.03.2004. године, који је оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов.бр.798/04, а којим је извршена замена станова и то стана означеног редним бројем ... у ул. ... бр. ..., постојећи на катастарској парцели ... КО ..., на ком стану је тужилца имала сувласништво, а који је иста предала туженом ББ, а у замену за наведени стан добила једнособан стан бр. ..., у ул. ... бр. ..., укупне површине 41,23 м<sup>2</sup>. Утврђено је да је тужени ББ са пуномоћником тужилце ВВ дана 19.03.2004. године, закључио уговор о продаји пословног простора у згради која је требала бити грађена на локацији станова тужилце по спорном предуговору о купопродаји, а полазећи од одредбе предуговора који су тужилца и тужени Јован закључили дана 18.02.2004. године о преносу права на истом локалу на име њеног пуномоћника, с тим да је у уговору који је и означен као уговор о купопродаји наведена и купопродајна цена у износу од 800.000,00 динара. За наведени уговор тужени ББ је

против ВВ поднео тужбу Другом општинском суду у Београду дана 18.02.2005. године ради раскида истог уговора. Такође, утврђено је да пословни простор који је био предмет наведеног уговора није пренет адвокату тужиље, туженом ВВ, с обзиром да је наведени локал у расподели изграђених станова између инвеститора припао инвеститору ГГ. Из утврђеног чињеничног стања такође произлази да је тужиља поред овог евентуалног захтева, постављеног током поступка поставила и основне захтеве који се тичу утврђења права својине на локалу – пословном простору, локал ..., површине 22 м<sup>2</sup>, постојећи у пословно-стамбеној згради у ул. ... бр. ... у ..., предају наведеног локала, или накнаду штете, односно стицање без основа у висини вредности тог пословног простора, као и поништај и раскид предуговора, међутим, поступак по наведеним захтевима је правноснажно окончан.

Првостепени суд је полазећи од овако утврђеног чињеничног стања оценио да је евентуални тужбени захтев тужиље неоснован, а којим се на име изостале предуговором договорене предаје локала потражује износ од 3.562.904,00 динара (вредност непостојећег локала површине 20 м<sup>2</sup>, према налазу вештака економско-финансијске струке Наде Пелеш од 30.11.2015. године у стамбеној згради у ул. ... бр. ..., на катастарској парцели ... КО ...), што представља противвредност од 29.197 евра, налазећи да у поступању туженог ББ тужиљи није могла бити причињена штета, с обзиром да је током поступка пред првостепеним судом утврђено да је он на њен захтев закључио уговор о купопродаји локала са туженим ВВ. С друге стране, тужиља је након закључења предуговора имала могућност да од ББ тражи закључење главног уговора у погледу истог пословног простора, те да је иста сагласно члану 45 Закона о облигационим односима могла да у случају да је он одбио да закључи главни уговор, то своје право остварити у законском року од 6 месеци преко суда, што је пропустила да учини, па је њено право на предају локала у својину и државну престало, будући да се својина на локалу не може стећи на основу предуговора, чиме је штета која је у конкретном случају настала, настала као последица пропуштања саме тужиље. При томе, првостепени суд је имао у виду да је тужиља усменим договором цедирала своје потраживање према ББ, а које се односило на предају локала у државину и својину ВВ, међутим, имајући у виду да уговор о цесији није закључен у законом прописаној форми, то исти не може производити правно дејство, али је нашао да та чињеница нема утицај на одлуку о основаности тужбеног захтева, због чега је одлучено као у изреци.

Оцењујући наводе жалбе тужиље овај суд је нашао да је првостепени суд на потпуно и правилно утврђено чињенично стање, погрешно применио материјално право када је одбио тужбени захтев тужиље.

Наиме, Закон о облигационим односима у члану 155. дефинише материјалну штету као умањење нечије имовине (обична-стварна штета) или спречавање њеног увећања (измакла добит). Материјална штета је штета коју одређено лице трпи на својим добрима или на својим правним интересима. Према правилима о одговорности за насталу штету из члана 154 став 1 наведеног закона следи да ко другоме проузрокује штету дужан је да је надокнади, осим у случајевима када докаже да је штета настала без његове кривице. Дакле, према наведеним правилима да би дошло до активације института накнаде штете потребно је да је штета настала, да постоји узрочно последична веза између настале штете и поступања штетника, а која подразумева противправност у поступању.

У конкретном случају, неспорно је да према члану 45 Закона облигационим односима предуговор представља такву врсту уговора којим се преузима обавеза да се касније закључи други, главни уговор, те да прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, уколико је прописана форма услов пуноважности уговора, што је у овом случају у питању. Према цитираној законској одредби предуговор обавезује уколико садржи битне састојке главног уговора, а наведеном законском одредбом су дата овлашћења заинтересоване стране да од суда захтева и донесе одлуку која ће заменити главни уговор уколико друга уговорна страна одбије да закључи главни уговор. Дакле, преуговор је врста уговора којим се једна или обе стране уговорнице обавезују да касније закључе други уговор, чији су битни састојци већ одређени, чиме се предуговором заснива једна привремена веза између лица која га закључују, с обзиром да се његов циљ постиже закључењем коначног уговора, на који начин се испуњава сам предуговор. Да би предуговор обавезивао на закључење главног уговора, како је наведено, неопходно је да уговорне стране у предуговору одреде битне састојке главног уговора, а како то предвиђа одредба става 3 члана 45 наведеног закона. Оне обично одређују и рок за закључење главног уговора, али на то нису обавезне, будући да у нашем праву уговарање тог рока није услов пуноважности уговора. Надаље, како предуговор обавезује на закључење главног уговора, свака уговорна страна је овлашћена да захтева од друге уговорне стране да тај уговор закључи, с тим што је то право временски ограничено и износи 6 месеци од истека рока предвиђеног за његово закључење, а уколико тај рок није предвиђен, онда од дана када је према природи посла и околностима уговор требало да буде закључен, с тим да уколико једна страна одбије да закључи уговор на чије се закључење обавезала, друга страна се својим захтевом може обратити суду да тражи да се другој страни наложи закључење главног уговора.

У поступку пред првостепеним судом недвосмислено је утврђено да до закључења главног уговора у погледу предаје локала површине 20 м<sup>2</sup> у новосаграђеној згради у ул. ... бр. ... у ... (простор где су се налазила два стана тужиле означених као земљишнокњижно тело 2 и 3), није дошло. Такође, неспорно је утврђено да тужилца није од суда тражила доношење одлуке којим би се наложило туженом ББ да са њом закључи главни уговор у погледу дефинисања питања пословног простора, због чега није било ни основа за потраживање тужилце да јој се преда локал, односно да се утврди њено право својине на локалу – пословном простору у новосаграђеној згради. Неосновано је и било потраживање тужилце да јој се на основу накнаде штете или стицања без основа плати новчани износ у вредности постојећег локала у згради у ... бр. ... површине 22м<sup>2</sup>, имајући у виду да је предуговором договорена предаја локала од 20 м<sup>2</sup>, у ком делу је тужбени захтев тужилце правоснажно одбијен као неоснован.

Међутим, наведено не искључује обавезу туженог ББ као купца станова, који су били у власништву тужилце, у ул. ... бр. ... у ..., на ком простору је наведени тужени као један од инвеститора саградио зграду, да тужилци накнади штету у вредности непостојећег локала површине од 20 м<sup>2</sup>, колику површину је тужени ББ према наведеном предуговору био у обавези да на име компензације уговорне цене тужилци као продавцу, преда у државину, односно да у случају цедирања, закључењем главног уговора о цесији, а што је у овом случају изостало, локал-пословни простор преда њеном пуномоћнику, адвокату ВВ. У овом случају, тужени ББ је ради испуњења своје обавезе из предуговора (без закључења главног уговора о цесији којим би тужилца своје

потраживање пренела на ВВ), са адвокатом ВВ закључио привидан уговор о купопродаји пословног простора, површине 22 м<sup>2</sup> (уместо површине 20 м<sup>2</sup>), а који уговор према стању у списима предмета није извршен, с обзиром да тужени ББ као инвеститор није могао располагати наведеним пословним простором, јер је исти пословни простор у међусобној расподели изграђених станова и пословних простора између инвеститора, припао другом инвеститору-ГГ.

С друге стране, за разлику од вануговорне одговорности која је регулисана прописима императивног карактера, уговорна одговорност почива на одредбама уговора између странака, тако да се иста може споразумом странака и оштећеног унапред искључити или ограничити, а што у конкретном случају није учињено. Уговорна одговорност подразумева да се дугује предвидљива штета, осим у случају преваре или намерног неиспуњења, као и неиспуњења услед крајње непажње, због које поверилац има право да захтева од дужника накнаду потпуне штете, без обзира што дужник није знао за посебне околности које су довеле до такве штете. У том контексту, имајући у виду да је тужени ББ од тужиље преузео власништво на оба стана (станове означене бројевима ... и ... у ул. ... бр. ...), на простору којих станова је са још два инвеститора саградио стамбено-пословни објекат, да је тужилци на име преузетих непокретности исплатио износ од 15.000 евра и истој предао у државину један једнособан стан, површине 41,23 м<sup>2</sup>, а да јој није предао пословни простор у новосаграђеној згради у површини од 20 м<sup>2</sup>, чија је тржишна вредност према налазу вештака економско-финансијске струке на дан 22.12.2015. године 3.562.904,00 динара, знајући притом да ту обавезу и не може да испуни, правдајући се цедирањем које је тужилца назначила у преуговору, за коју цесију није закључен главни уговор о преносу права, а при томе свестан околности да ту обавезу и не може испунити, с обзиром да у расподели пословног простора исти није ни добио пословни простор такве површине, то је по налажењу овог суда код туженог ББ постојала намера неиспуњења још у време закључења предуговора, те околност да тужилца није тражила закључење главног уговора о преносу власништва на локалу, не спречава тужилцу да потражује накнаду штете у висини потпуне накнаде штете, а која по мишљењу овог суда је у вредности непостојећег локала површине од 20м<sup>2</sup> на локацији ... бр. ..., тим пре што утврђена висина вредности пословног простора такве структуре од стране туженог ББ током првостепеног поступка и није оспорена.

Имајући у виду напред изнето, овај суд је ожалбену пресуду у ставу првом изреке преиначио, тако што је обавезао туженог ББ да тужилци накнади штету у наведеном износу са каматом од дана пресуђења па до коначне исплате. При томе, овај суд је имао у виду да је тужилца тражила досуђење законске затезне камате од дана извршеног вештачења, па до коначне исплате, односно од дана 22.12.2015. године, а који захтев овај суд није могао да прихвати, имајући у виду одредбу из члана 189 Закона о облигационим односима, према којој одредби се висина штете утврђује на дан доношења судске одлуке, због чега је доспелост сагласно одредби члана 324 ЗОО наступила тог дана.

При томе, приликом доношења одлуке у овој правној ствари, који према захтеву тужилце представља евентуални тужбени захтев, овај суд је ценио да ли је о овом захтеву правоснажно пресуђено основним захтевом, с обзиром да је на име накнаде штете и стицања без основа тражен износ у истој висини, али је нашао да се не ради о

правоснажном пресуђењу, имајући у виду да је основним захтевом тражена предаја „постојећег“ локала у ул. ... бр. ..., површине од 22м<sup>2</sup>, или њена противвредност (захтев штете или неоснованог обogaћења), док је евентуалним тужбеним захтевом тражена накнада штете у висини вредности „непостојећег“ пословног простора, укупне површине од 20м<sup>2</sup>.

Из изнетих разлога, у смислу одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП-а, одлучено је као у ставу првом изреке.

Суд је ставом другим изреке применом одредбе члана 165 ЗПП преиначио решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке ожалбене пресуде, имајући у виду сразмеран успех странака у овој правној ствари, због чега је у смислу члана 401 тачка 3 ЗПП-а, одлучено као у ставу другом изреке.

Овај суд је ставом трећим изреке обавезао туженог ББ да тужиљи накнади трошкове другостепеног поступка, али само у погледу захтева за накнаду трошкова таксе на име састава жалбе и другостепене одлуке, у износу од по 66.640,52 динара, односно укупно 133.281,04 динара, док је одбио захтев тужиље за накнаду трошкова састава жалбе, без обзира на успех исте у другостепеном поступку, имајући у виду да тужиља у смислу члана 163 став 2 ЗПП-а није определила наведене трошкове.

Председник већа-судија  
др Драгица Попеску с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић

Дна: Предмет доставити Првом основном суду у Београду

ДБМ