



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
11 Пж 101/23
13.11.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Весне Годоровић, председника већа, судије Верице Смиљанић и судије Бранке Жерајић, чланова већа, у правној ствари тужиоца-противтуженог Привредно друштво за грађевину и трговину „South Balkan Investment“ доо Крагујевац, Булевар краљице Марије бр. 54, чији је пуномоћник Иван Митровић, адвокат из, ул., против туженог-противтужиоца Привредно друштво за услуге и трговину „ММ Термо Пројект 2018“ доо Крагујевац, ул. Града Сирена бр. 15, чији је пуномоћник Бранислав Ћирић, адвокат из, ул., ради утврђења по тужби, вредност предмета спора 500.000,00 динара и утврђења и стицања без основа по противтужби, вредност предмета спора 963.150,00 динара, у поступку одлучивања о жалби туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Ужицу 1 П 84/22 од 24.10.2022. године, у седници већа одржаној дана 13.11.2024. године, донео је следећу:

ПРЕСУДУ

I ДЕЛИМИЧНО СЕ ОДБИЈА као неоснована жалба туженог-противтужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Ужицу 1 П 84/22 од 24.10.2022. године у ставовима I и II изреке.

II ДЕЛИМИЧНО СЕ ПРИНАЧАВА пресуда Привредног суда у Ужицу 1 П 84/22 од 24.10.2022. године у ставовима III и IV изреке и **ПРЕСУЂУЈЕ:**

УСВАЈА СЕ противтужбени захтев па се обавезује тужилац-противтужени Привредно друштво за грађевину и трговину „South Balkan Investment“ доо Крагујевац да плати туженом-противтужиоцу Привредно друштво за услуге и трговину „ММ Термо Пројект 2018“ доо Крагујевац износ од 963.150,00 динара са законском затезном каматом од 02.04.2021. године до исплате у року од 8 дана од дана достављања писаног отправка ове пресуде.

Свака странка сноси своје трошкове поступка.

III Одбија се захтев туженог-противтужиоца да му тужилац-противтужени накнади трошкове другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Ужицу 1 П 84/22 од 24.10.2022. године у ставу I изреке утврђено је да је Предуговор о продаји закључен између тужиоца, као продавца и туженог-противтужиоца, као купца, од 02.10.2020. године, солемнизован од стране јавног бележника АА из под бр. ОПУ:1612-2020 од 02.10.2020. године раскинут,

тако да исти не производи правно дејство. У ставу II изреке тужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се утврди да је Предуговор о продаји од 02.10.2020. године, солемнизован од стране јавног бележника АА из под бр. ОПУ:1612-2020 од 02.10.2020. године раскинут дана 01.04.2021. године, се одбацује. Ставом III изреке одбијен је тужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се обавезе тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу плати износ од 963.150,00 динара са законском затезном каматом почев од 02.04.2021. године па до коначне исплате, као неоснован. Ставом IV изреке обавезан је тужени-противтужилац да тужиоцу-противтуженом плати трошкове поступка у износу од 102.200,00 динара.

Против наведене пресуде тужени-противтужилац је благовремено изјавио жалбу из свих законом прописаних разлога. У смислу образложених жалбених навода је предложио да Привредни апелациони суд преиначи побијану пресуду или исту укине и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење. Трошкове другостепеног поступка је опредељено тражио.

Испитујући законитост и правилност првостепене пресуде, на основу одредбе чл. 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба туженог-противтужиоца делимично основана.

У поступку доношења првостепене пресуде није било битних повреда одредаба парничног поступка из чл. 374. ст. 2. тач. 1.-3, 5, 7. и 9. Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности, па ни битне повреде из чл. 374. ст. 2. тач. 12. Закона о парничном поступку, на коју се неосновано указује жалбом туженог. Насупрот жалбеним наводима, првостепена пресуда нема недостатака због којих се не може испитати јер иста садржи разлоге о битним чињеницама и може бити предмет испитивања од стране другостепеног суда.

Предмет тужбеног захтева је утврђење да је Предуговор о продаји непокретности од 02.10.2020. године закључен између тужиоца и туженог раскинут и да исти не производи правно дејство.

Предмет противтужбеног захтева је утврђење да је Предуговор о продаји непокретности закључен између тужиоца и туженог од 02.10.2020. године раскинут дана 01.04.2021. године, те да исти не производи правно дејство што је тужилац дужан да призна и трпи, као и захтев за исплату износа од 963.150,00 динара са законском затезном каматом који тужилац држи без правног основа.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац и тужени су дана 02.10.2020. године закључили Предуговор о купопродаји непокретности и то тужилац у својству продавца и тужени у својству купца. На основу садржине чл. 1. предуговора првостепени суд је утврдио да су се странке сагласиле да, кад се за то стекну предуговором утврђени услови, закључе и потврде главни уговор, чији су битни елементи дефинисани овим предуговором. Према утврђеном чињеничном стању предмет предуговора је стан бр. 35 на поткровљу, површине 41,93 м², у стамбеном објекту на Златибору, који се гради на кат. парц. бр. 4577/42 КО Чајетина, уз који стан је туженом припало и паркинг место број 13 површине 11м². На основу садржине члана 3. предуговора првостепени суд је утврдио да су се странке сагласиле да тужилац изврши све радове у складу са пројектно-техничком документацијом и да на купца пренесе главним уговором о продаји право својине на стану најкасније до 31.03.2021. године када ће га увести у државину предметне непокретности. Првостепени суд је утврдио да је чланом 4. предуговора уговорена купопродајна цена у износу од 1.675,00 ЕУР-а по м² увећано за ПДВ, што укупно износи 77.256,00 ЕУР-а, као и да су се ставом 3. овог члана странке сагласиле да ће купац део уговорене купопродајне цене у износу од 7.256,00 ЕУР-а уплатити одмах по потписивању предуговора, а остатак цене најкасније до 01.06.2021. године, на девизни или динарски рачун продавца. На основу

садржине одредбе члана 9. предуговора првостепени суд је утврдио да је уговорено да је исплата купопродајне цене битан елемент предуговора, па уколико купац не измири своје обавезе на начин, под условима и у року утврђеним чланом 4, предуговор се сматра аутоматски раскинутим кривицом купца, а продавац ће на име накнаде штете задржати 10% од вредности укупног износа купопродајне цене.

Првостепени суд је утврдио да је тужени тужиоцу по потписивању уговора уплатио износ од 963.150,00 динара дана 02.04.2021. године, док остатак купопродајне цене није платио, као и да је дописом од 14.03.2022. године тужилац позвао туженог да своју уговорну обавезу исплате купопродајне цене испуни у року од 8 дана, под претњом раскида предуговора и да је наведени допис тужени примио 17.03.2022. године и по истом није поступио.

Оценом изведених доказа и исказа сведока и законских заступника странака првостепени суд је оценио да је тужба тужиоца деклараторне природе са захтевом да се утврди да је предуговор о купопродаји непокретности раскинут, односно да се истом тражи утврђење непостојања правног односа између странака заснованог наведеним предуговором. Уз позив на чл. 4в. Закона о промету непокретности првостепени суд налази да на страни тужиоца постоји правни интерес за подношење предметне тужбе, а што представља процесну претпоставку дозвољености исте, на коју суд пази по службеној дужности, а који се огледа у потреби тужиоца да се судском одлуком утврди да је предметни предуговор раскинут и да не производи правно дејство и која ће даље послужити као правни основ за брисање предметног предуговора. Полазећи од одредбе чл. 125. Закона о облигационим односима, првостепени суд је закључио да су странке у члану 9. уговориле да је исплата купопродајне цене битан елемент предуговора и да је за последицу неиспуњења ове обавезе предвиђен раскид предуговора и право купца да на име накнаде штете задржи 10% купопродајне цене.

Из чињенице да је тужилац позивао туженог да плати купопродајну цену у накнадно остављеном року првостепени суд је закључио да је на страни тужиоца постојала воља да предметни предуговор одржи на снази и након што су се стекли услови за његов аутоматски раскид због неплаћања цене која је битан елемент предуговора из члана 9. предуговора. Како тужени ни у накнадно остављеном року није платио купопродајну цену првостепени суд је извео закључак да на страни тужиоца постоји правни интерес за утврђење да је предметни предуговор раскинут.

Одлучујући о противтужбеном захтеву, првостепени суд је оценио да је противтужбом у делу за осуду на чинидбу, односно плаћање стеченог без основа, тужени определио тужбени захтев у вези са последицом раскида предуговора, због чега је противтужбени захтев у делу којим се тражи утврђење да је предуговор раскинут недозвољен с обзиром да на страни туженог за овај део тужбеног захтева не постоји правни интерес. Првостепени суд свој став заснива на томе да се захтевом за осуду на чинидбу тужиоца у виду плаћања неосновано стеченог износа постиже пуна заштита туженог, из чега произлази да је захтев за утврђење који претходи захтеву за осуду на чинидбу недозвољен, па је стога одбацио противтужбу у делу захтева којим је тужени тражио да се утврди да је предуговор раскинут.

У делу противтужбеног захтева којим је тужени тражио да се тужилац обавезе да му врати уплаћени део купопродајне цене у износу од 963.150,00 динара на име стеченог без основа, првостепени суд је закључио да није основан из разлога што је чланом 9. предуговора предвиђено да је исплата купопродајне цене битан елемент предуговора и да уколико тужени не измири своје обавезе на начин и року утврђеном чланом 4. предуговора, а то је до 01.06.2021. године предуговор се сматра аутоматски раскинутим кривицом купца, а продавац ће на име накнаде штете задржати 10% од вредности укупног износа купопродајне цене.

Имајући у виду напред наведено првостепени суд налази да тужилац има право да задржи 10% од укупне купопродајне цене сагласно члану 9. предуговора, па стога одбија противтужбени захтев за исплату износа од 963.150,00 динара са каматом.

Правилно је првостепени суд утврдио да су се у конкретном случају стекли услови за раскид предметног предуговора. Међутим, првостепени суд је своју одлуку засновао на одредби чл. 125. Закона о облигационим односима, а није применио и одредбу чл. 122. истог закона, а све имајући у виду садржину наведеног предуговора и узајамна права и обавезе уговорних страна.

Одредбом члана 125. став 1. Закона о облигационим односима је прописано кад испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону. Ставом 2. је прописано да поверилац може одржати уговор на снази ако по истеку рока без одлагања, обавести дужника да захтева испуњење уговора, а ставом 3. да кад је поверилац захтевао испуњење, па га није добио у разумном року, може изјавити да раскида уговор.

Када је рок битан елемент уговора истеком тог рока уговор се раскида по самом закону али од понашања уговорних страна зависи да ли ће се он и након истека рока наставити и под којим условима.

Међутим, одредбом чл. 122. став 1. Закона о облигационим односима је предвиђено да у двостраним уговорима ниједна страна није дужна испунити своју обавезу ако друга страна не испуни или није спремна да истовремено испуни своју обавезу, изузев ако је што друго уговорено или законом одређено, или ако што друго проистиче из природе посла.

Тачно је да је у предметном случају предуговором исплата купопродајне цене предвиђена као битан елемент уговора, као и да је предвиђено да уколико је купац не измири на уговорени начин, дакле до 01.06.2021. године (члан 4.) предуговор се сматра раскинутим. Међутим, чланом 3. предуговора су се странке сагласиле да тужилац изврши све радове у складу са пројектно-техничком документацијом и да на купца пренесе главним уговором о продаји право својине на стану најкасније до 31.03.2021. године када ће га увести у државину предметне непокретности. Чланом 4. предуговора је уговорена динамика исплате купопродајне цене па је тужени био у обавези да одмах по потписивању предуговора плати 7.256,00 евра, а остатак најкасније до 01.06.2021. године. Чланом 9. предуговора је уговорено да је исплата купопродајне цене битан елемент предуговора и да уколико купац не измири своје обавезе у складу са чланом 4. предуговор се сматра раскинутим кривицом купца, а продавац ће на име накнаде штете задржати 10% од укупне купопродајне цене. Када се сагледа садржина наведеног уговора као целине, произлази да су обе уговорне стране биле дужне да испуне одређене обавезе, па је тако тужилац био дужан да, пре исплате купопродајне цене од стране туженог, изврши све радове у складу са пројектно-техничком документацијом и да на туженог као купца пренесе главним уговором о продаји право својине на стану најкасније до 31.03.2021. године када ће га увести у државину предметне непокретности. Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда тужени није извршио уплату купопродајне цене у року наведеном у предуговору, али ни тужилац није испунио своју обавезу предаје непокретности и то пре исплате купопродајне цене од стране туженог, а како је било предвиђено предуговором. С обзиром на претходно наведено, не може се прихватити закључак првостепеног суда да је тужилац одржао на снази предуговор јер је позвао туженог да исплати купопродајну цену оставивши му за то разуман рок, што тужени није учинио, па је тужилац једностраном изјавом воље раскинуо предметни предуговор. Наиме, тужилац је имао обавезу да пре исплате купопродајне цене уведе туженог у посед непокретности, па како исти када је позвао туженог да исплати купопродајну цену није понудио

испуњење своје обавезе, то ни тужени није био у обавези да испуни своју. Као последицу раскида предуговора странке су у члану 9. предуговора уговориле право тужиоца да на име накнаде штете задржи 10% од купопродајне цене, коју је тужени платио по потписивању уговора. Међутим, у конкретном случају су се стекли услови за раскид предуговора јер није закључен главни уговор, па тужилац нема право да задржи износ који му је исплаћен на име делимичне исплате купопродајне цене. С обзиром да је предуговор раскинут, то тужилац примљени износ држи без правног основа, па је насупрот закључку првостепеног суда, противтужбени захтев којим је тужени тражио да му тужилац врати уплаћени износ од 963.150,00 динара са припадајућом каматом основан. Наиме, одредбом чл. 45. став 1. Закона о облигационим односима је предвиђено да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор. Новчани износ који је купац дао продавцу приликом закључења предуговора, а уколико главни уговор о купопродаји није закључен, сматра се делимичним испуњењем уговорне обавезе, однос делимичном исплатом купопродајне цене. Полазећи од садржине одредбе чл. 210. Закона о облигационим односима произлази да је неосновано обogaћење стање поремећене равнотеже између две имовине које правни поредак не одобрава, а да се право на тужбу заснва на идеји да корист коју је неко неосновано стекао не треба дефинитивно да задржи, него је мора вратити ономе коме је она правно намењена. Одсуство правног основа је један од битних услова за постојање института неоснованог обogaћења с обзиром да је неосновано само оно обogaћење које се правно не може објаснити јер се не темељи на правном правилу садржано у ма ком изору права. Део имовине туженог прешао је у имовину тужиоца по основу који се није остварио с обзиром да да уговор о купопродаји није закључен, па износ исплаћена на име дела купопродајне цене не може бити задржан од стране тужиоца. Како није дошло до закључења уговора о купопродаји непокретности између парничних странака, то је тужилац као стицалац дужан да туженом врати примљени новчани износ са каматом применом одредби чл. 214. и 277. Закона о облигационим односима, а без обзира на чијој страни је одговорност за то што није закључен главни уговор. Сагласно напред наведеном, туженом на овај износ припада и законска затезна камата, како је тужени и тражио од 02.04.2021. године као дана после дана до кога је тужилац требало да испуни своју обавезу увођења у посед јер је тужилац у тренутку уплате био несавестан и од тог тренутка наведени износ држи без правног основа.

С обзиром на напред наведено основани су жалбени наводи туженог да тужилац није испунио своју обавезу у складу са чл. 3. предуговора у року који је претходио року за исплату цене од стране туженог.

Уговарањем исплате купопродајне цене као битног елемента предуговора рок за испуњење обавезе туженог представља битан састојак уговора у ком случају важи правило да уколико дужник не испуни обавезу у том року уговор се раскида по самом закону. Дакле опстанак предуговора је зависио од испуњења обавезе туженог, односно уплате купопродајне цене, али и од испуњења тужиоачеве обавезе, а све у складу са одредбом чл. 122. став 1. Закона о облигационим односима.

Сагласно напред наведеном стекли су се услови да се првостепена пресуда у овом делу делимично преиначи и противтужбени захтев усвоји.

Правилна је одлука првостепеног суда о одбачају противтужбе у делу којим је тужени тражио да се утврди да је раскинут предуговор о продаји непокретности због недостатка правног интереса на страни тужиоца, па жалбени наводи туженог у овом делу нису основани. Постављеним захтевом туженог на исплату износа који је платио на име дела купопродајне цене се постиже пуна жаштита туженог, а посебно што је по тужби донета одлука о захтеву тужиоца за раскид уговора.

Како је првостепена пресуда делимично потврђена у делу у коме је усвојен тужбени захтев, а делимично преиначена тако што је усвојен противтужбени захтев то је донета и одлука о трошковима поступка сагласно успеху странака у спору, а применом одредбе чл. 153. став 2 Закона о парничном поступку.

Из изнетих разлога и применом одредби чл. 390. и 394. Закона о парничном поступку донета је одлука као у ставовима I и II у изреци ове пресуде.

Одлука о трошковима другостепеног поступка донета је применом одредбе чл. 165. Закона о парничном поступку, а у вези одредбе чл. 153. истог закона и сагласно успеху туженог у другостепеном поступку, а све као у ставу III у изреци ове одлуке.

BT/CM/JB

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА
Весна Тодоровић с. р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице
Срђан Никић