



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 16497/2024
16.04.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића, Марије Терзић, Драгане Миросављевић и Зорана Хацића, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., и ББ из ..., чији је пуномоћник Обрад Пуповац, адвокат из ..., против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Желимир Џамбић, адвокат из ... и тужене противтужиле ГГ из ..., чији је пуномоћник Драган Субашић из ..., ради раскида уговора, одлучујући о ревизији тужилаца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 810/22 од 27.12.2023. године, у седници одржаној 16.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 810/22 од 27.12.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године, ставом првим изреке, раскинути су уговор о заједничкој градњи закључен између тужилаца и тужене ВВ, оверен пред Општинским судом у Чајетини 11.05.2009. године под Ов 651/09 и предуговор о заједничкој градњи закључен између тужилаца и тужене ГГ, оверен пред Општинским судом у Чајетини 11.05.2009. године под Ов 650/09. Ставом другим изреке, обавезана је тужена ВВ да тужиоцима исплати износ од 45.000 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 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 10.320,00 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 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, износ од још 45.500 евра преко досуђеног од износа од 45.500 евра до траженог износа од 91.000 евра, са каматом од 22.07.2010. године па до исплате, тужена ГГ камату на досуђени износ од 20.000 евра од 13.07.2010. године 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 солидарну законску затезну камату на износе од 120.000,00 динара почев од 27.11.2009. године до 22.07.2010. године и на износ од 10.320 евра почев од 27.11.2009. године до 22.10.2010. године, као и још 200.000,00 динара са законском затезном каматом од 16.10.2009. године до исплате. Ставом шестим изреке, одбачена је противтужба. Ставом седмим изреке, обавезане су тужене да тужиоцима накнаде трошкова 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 од дана наступања услова за извршење па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 810/22 од 27.12.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе странака и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године у ставу другом и трећем, у делу става петог, којим је одбијен тужбени захтев тужилаца у делу у којем су тражили да се обавезе тужена ВВ да им исплати износ од још 45.500 евра преко досуђеног износа од 45.500 евра, до траженог износа од 91.000 евра са каматом, почев од 22.07.2010. године па до исплате и 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. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године у ставу првом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужилаца да се раскину предуговор о заједничкој градњи закључен између њих с једне стране и тужене ВВ с 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 и тужене ГГ са друге стране, оверен пред Општинским судом у Чајетини дана 11.05.2009. године под Ов 650/09. Ставом трећим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 726/13 од 21.09.2021. године у ставу четвртном изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужилаца да се обавезу тужене 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 од 22.07.2010. године па до исплате. Ставом четвртим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу седмом изреке првостепене пресуде, тако што свака странка сноси своје трошкове парничног поступка. Ставом петим изреке обавезани су тужиоци да туженима на име трошкова другостепеног поступка исплати свакој износ од по 143.450,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због погрешне примене материјалног права и због битне повреде одредаба парничног поступка са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу одредбе члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а нема ни других битних повреда одредаба парничног поступка на које се неосновано указује у ревизији.

Према утврђеном чињеничном стању, тужене са тужиоцима дана 31.01.2007. године закључиле предуговор. По том предуговору тужиоци су се обавезали да зидају објекте на једној парцели на Златибору, насталој претходним спајањем две појединачне парцеле, свака од тужених, кат.парц. бр. .. и .. КО Чајетина, ради изградње хотелског апартманског објекта. Тужене су на име капаре примиле износ од 20.000 евра и то тужена ВВ аутомобил марке „Ауди“ и глисер чија је вредност споразумно између странака утврђена на износ од 15.000 евра и 2.000 евра, затим износ од 8.500 евра и потписала да је примила укупно 45.500 евра. Међутим, тај уговор су раскинули јер је дошло до размишљања да је боље радити више објеката апартманског комплекса. Извршена је препарцелација будућих појединачних парцела. Дана 11.05.2009. године тужене са тужиоцима закључују предуговоре који су оверени код Општинског суда у Чајетини. Предуговор закључен између тужене ВВ и тужилаца оверен је под Ов 651/09, а са туженом ГГ под ов 650/09. По том предуговорима тужиоци су преузели обавезу да уложе у изградњу по систему кључ у руке, насеље апартманског типа и да прибаве све грађевинске дозволе. Тужене добијају по 25% од површина (без холова и ходника), тужиоци су били у обавези да обезбеде идејно решење до 15.07.2009. године, а до 30.10.2009. године да обезбеде пројекат ради изградње. Предуговорима је било предвиђено да је рок за закључење уговора 15.11.2009. године. Према члану 3. уговора предвиђено је да ако не дође до реализације обавеза из предуговора, предуговор се сматра аутоматски раскинутим и тужиоци немају право на повраћај капаре. Ако дође до раскида предуговора кривицом тужених било је предвиђено да се враћају двоструки износи на име капаре. Дана 15.09.2009. године тужиоци су са ДД закључили уговор у вези обавезе да исти прибави техничку документацију. У вези тога тужене су дале пуномоћје именованом ДД које је оверено. Прибављена је техничка документација, извршена је промена намена парцела тако што је исто преведено са пољопривредног у грађевинско земљиште. Накнада за промену намене земљишта изнела је 120.000,00 динара. У току септембра 2009. године долази до измене Закона о планирању па су тужиоци каснили са прибављањем техничке документације. Дана 20.05.2010. године тужена ВВ тражила је да јој се да још 30.000 евра на име давања парцеле за изградњу апартмана што су тужиоци одбили. Након тога, она је изјавила да сматра да нема основа да се реализују одредбе предуговора и да се тиме исти имају сматрати раскинутим. ГГ се није изјашњавала на захтев тужилаца да одлучи које апартмане ће у пројекту добити, односно узети на име датог земљишта. Прибављање техничке документације, тужиоце је коштало 10.320 евра. Тужиоци су тражили да се утврди да су предуговори раскинути, те да се обавезу тужене да им по основу накнаде штете због нереализације предуговора тужене исплате износе које су добиле на име капаре и то у двоструком износу, као и да им на име прибављања пројекта и трошкова у вези истог исплате 10.320 евра и 120.000,00 динара на име промене намене земљишта са пољопривредног у грађевинско, све са припадајућом каматом. Тужена ГГ је поднела противтужбу где је тражила да суд утврди да је уговор раскинут, који је захтев био

истовестан са тужбеним захтевом тужилаца и да се утврди да има право да затражи примљени износ новца.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је пошао од одредбе члана 81. став 2. Закона о облигационим односима. Закључио је да су тужиоци само делимично испунили обавезе из предуговора и да могу тражити да се утврди да су предуговори раскинути и реституцију датог аванса. Налази да су спорни предуговори раскинути вансудски, једностраном изјавом воље тужене ВВ од 12.05.2010. године и због тога тужиоци основано траже да се одлуком суда верификује њено правно дејство, као и раскид предуговора са ГГ, сходно одредби члана 124. Закона о облигационим односима. Сходно томе и члану 210. ЗОО тужене су у обавези да врате примљени износ новца које су добиле на име испуњења дела обавезе из уговора. Признато им је и право на накнаду, ближе опредељено у изреци, обзиром да су тужиоци своју обавезу делимично испунили и да су имали одређене трошкове везано за прибављање техничке документације и промене немене земљишта из пољопривредног у грађевинско, па је закључио да су тужене у обавези да тужиоцима сходно члановима 123. и 24. ЗОО исплате накнаду, а које су тужиоци имали везано за исплату свих радова и трошкове које су исплаћени ДД за прибављање документације и превођења земљишта, па је тужбени захтев у том делу усвојио. Закључио је да нема одговорности тужених за незакључење уговора, јер су тужиоци каснили са прибављањем техничке документације и извођењем радова, па стога тужене нису у обавези да врате удвојену капару, која се и не може цитирати као капара, већ као аванс или предужам за део договора у вези цена грађења на парцелама. Везано за противтужбени захтев тужене ГГ, суд је тужбу одбацио из разлога што је захтев идентичан тужбеном захтеву по ком парница већ тече, као и да ГГ нема право да затражи износ од 20.000 евра примљен на основу предуговора јер је тај део захтева усмерен на утврђење чињенице, а што према члану 188. ЗПП није дозвољено, па је противтужба одбачена.

Другостепени суд суд није прихватио правну аргументацију првостепеног суда у вези захтева о раскидању предуговора закључених између тужилаца и тужених. Закључио је да су предметни предуговори већ раскинути вансудски једностраном изјавом воље тужене ВВ од 20.05.2010. године. Даље, према члану 45. ЗОО предвиђено је да странке које имају закључен предуговор, а у којима стоји обавеза да се закључи уговор, закључење истог могу тражити у року од шест месеци од закључења предуговора. Стога произилази да заштита овог права једино се може захтевати у предвиђеном року од шест месеци. Протеком рока на закључење тог уговора, то право из предуговора се гаси, па стога правни посао који је престао да производи правна дејства, не може се раскинути. Стога се захтеви за раскид уговора чије је правно дејство престало не могу усвојити, па је преиначио пресуду у том делу и одбио тужбени захтев тужилаца. Даље је закључио да је правилно првостепени суд утврдио да се у конкретном случају не ради о давању новца на име капаре сходно одредби члана 79. ЗОО. Ово из разлога што је капара практично споредни акцесорни правни посао, а главни посао у конкретном случају није ни закључен, јер се ради о закључењу предуговора, па стога ни акцесорни правни посао везано за капару не производи правно дејство. Главни уговор није ни закључен, а ирелевантни су разлози због чега није дошло до закључења главног уговора, па тужене по том основу нису у обавези да врате удвојени износ новца које су примиле, а које је по мишљењу нижестепених судова дата на име испуњења обавезе као аванс, а не као капара. Примљени износ

новца на име аванса тужене бесправно држе сходно чл. 210. и 214.. ЗОО и исте су дужне да врате.

Везано за накнаду штете коју тужиоци потражују за прибављање технике документације и промене намене земљишта, другостепени суд налази да је првостепени суд у том делу неправилно применио материјално право. Закључио је да су тужиоци својим пасивним држањем за заштиту свог права из предуговора, лишили себе права на накнаду штете проистекле из овог правног посла, прецизније који би претрпели у случају неизвршења обавезе од стране тужених, те да се у овом случају не може применити одредба члана 124. ЗОО, па је у том делу преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужилаца као неоснован.

Сходно донетој одлуци, имајући у виду постигнути успех странака, другостепени суд је сходно члану 149. став 2. ЗПП одлучио о трошковима поступка, налазећи да је правилно да свака странка сноси своје трошкове првостепеног поступка.

По оцени Врховног суда, на правилно утврђено чињенично стање, другостепени суд је правилно применио материјално право. Правилно је закључено да је одредба члана 45. ЗОО у ст. 3, јасно одредила да у случају закључења предуговора, странке имају обавезу да закључе уговор у року од шест месеци након закључења предуговора. Тужиоци су само делимично испунили своје обавезе из предуговора, па стога не могу тражити накнаду штету због такве своје неажурности. Тачно је да су исти ангажовали ДД ради прибављања техничке документације и да су се ангажовали око пренамене земљишта, али су сами узроковали те трошкове, па у том случају се не може применити одредба члана 124. ЗОО. Правилно је закључено од стране нижестепених судова да се у овом случају не може прихватити становиште тужилаца да је износ новца који је дат приликом закључивања предуговора може сматрати капаром, те да у случају неиспуњења обавеза из предуговора, тужене су дужне да плате удвојену капару. Ово из разлога што тужиоци сами нису предузели радње да дође до реализације уговора, а давање капаре јесте акцесорни правни посао као средство обезбеђења. Стога је правилно закључено од стране нижестепених судова да дати износ новца у суштини представља аванас у циљу реализације предуговора и касније закључених уговора до којих није дошло, те да у таквом случају тужиоци имају право сходно члановима 210. и 214. ЗОО потраживати дате износе, јер је у таквом случају отпао правни основ по коме тужене могу задржати назначене новчане износе. Сходно изнетом, оцењено је да су остали наводи ревизије не могу прихватити као основани.

Правилна је одлука суда о трошковима поступка.

Имајући у виду напред изнето, Врховни суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**