



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12211/2022
29.04.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Миодраг Војиновић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Јован Пејић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и исплате, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1207/22 од 26.05.2022. године, у седници одржаној 29.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1207/22 од 26.05.2022. године, у односу на део става првог изреке којим је делимично потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 515/2021 од 21.02.2022. године и у односу на став други изреке.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1207/22 од 26.05.2022. године у делу става првог изреке којим је делимично преиначена првостепена пресуда и одбијен тужбени захтев.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 515/2021 од 21.02.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев. Ставом другим изреке, утврђено је да су ништаве одредбе предуговора закљученог пред јавним бележником Мирославом Обрадовићем број ОПУ 2822-2020 дана 23.09.2020. године и то тачка 3. предуговора у коме се износ од 50.000 евра именује као капара и тачка 4. предуговора у целисти. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена да исплати тужиоцу износ од 50.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и да му накнади трошкове поступка у износу од 203.100,00 динара у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1207/22 од 26.05.2022. године ставом првим, жалба тужене је делимично усвојена, па је пресуда Вишег суда у Новом Саду П 515/21 од 21.02.2022. године делимично преиначена, тако што је одбијен тужбени захтев да се утврди да су ништаве одредбе предуговора закљученог пред јавним бележником Мирославом Обрадовићем број ОПУ 2822-2020 дана 23.09.2020. године и то тачка 3. предуговора у коме се износ од 50.000 евра именује као капара и

тачка 4. предуговора у целости, док је у преосталом побијаном непреиначеном усвајајућем делу и делу којим је одлучено о трошковима парничног поступка првостепена пресуда потврђена, а жалба тужене одбијена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против другостепене пресуде, тужена је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног постука и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП и утврдио да је ревизија тужене у делу става првог којим је првостепена пресуда преиначена и тужбени захтев одбијен за утврђење ништавости наведених одредби предуговора недозвољена, јер тужена нема правни интерес да другостепену пресуду побија у делу у коме је успела у спору.

У односу на преостали део побијане пресуде, ревизија тужене је неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити уз битну повреду члана 393. став 2. ЗПП, на коју тужена указује, јер су судови одлучивали у оквиру истакнутог тужбеног захтева.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац као купац и тужена као продавац су 23.09.2020. године закључили предуговор о купопродаји непокретности у коме је констатовано да је, према стању у катастрским књигама, продавац власник породичне стамбене зграде број 1, помоћне зграде број 2, уписаних у Листу непокретности број .. К.О Сремска Каменица и носилац права коришћења на земљишту испод објеката и земљишту уз објекте све на кат.парцели .., укупне површине 02 а и 30 м2, власник земљишта, кат.парцеле број .. и кат. парцеле број .., укупне површине 14 ари 40 м2, уписане у листу непокретности број .. К.О. Сремска Каменица, на парцели број .., површине 12 ари и 55 м2 и да купац купује предметне непокретности за договорену купопродајну цену у износу од укупно 480.000,00 евра, с тим да истог дана, одмах након овере предуговора, исплати продавцу износ од 50.000 евра на име капаре, да преостали износ купопродајне цене од 430.000 евра исплати најкасније до 31.01.2021. године, када ће закључити и оверити коначан купопродајни уговор. Констатовано је и да исплата купопродајне цене представља битан елеменат уговора, па уколико купац у уговореном року не исплати купопродајну цену, овај уговор ће се сматрати раскинутим у складу са одредбом члана 125. став 1. Закона о облигационим односима. За случај неизвршења уговора кривицом купца, уговорено је да продавац задржи примљени износ капаре од 50.000 евра, а у случају неизвршења уговора кривицом продавца, да је продавац дужан купцу вратити удвојени износ капаре – 100.000 евра, да ће исплату купопродајне цене и капаре купац извршити преносом са свог рачуна на рачун продавца, који се обавезао да ће купцу, одмах након пријема целокупног износа купопродајне цене, предати у посед предметне непокретности у виђеном стању и дозволити му земљишнокњижни упис посебно овереном изјавом и да гарантује купцу заштиту од права трећих лица. Истог дана, тужилац је туженој исплатио 50.000 евра, а предуговор је оверен пред јавним бележником Мирославом Обрадовићем под бр. ОПУ 2822-2020. Уговор о купопродаји није закључен јер тужилац није могао да плати купопродајну цену у уговореном року.

По оцени Врховног суда, супротно наводима ревизије, код тако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су правилном применом материјалног права обавезали тужену да тужиоцу исплати износ од 50.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Странке су 23.09.2020. године закључиле предуговор о купопродаји непокретности, којим су уговориле да тужилац купује предметне непокретности за договорену купопродајну цену у износу од укупно 480.000,00 евра, с тим да ће истог дана, одмах након овере предуговора, тужилац исплати туженој износ од 50.000 евра на име капаре, а да ће преостали износ купопродајне цене од 430.000 евра исплати најкасније до 31.01.2021. године, када ће закључити и оверити коначан купопродајни уговор. Коначан купопродајни уговор странке нису закључиле.

Имајући у виду садржину наведеног предуговора о купопродаји непокретности, правилно су нижестепени судови сматрали да је исти закључен сагласно члану 45. став 1. ЗОО, с обзиром на то да је истим преузета обавеза да се доцније закључи други, главни уговор, односно коначан купопродајни уговор, и да стога износ од 50.000 евра, који је тужилац исплатио туженој приликом закључења предуговора није капара, већ део купопродајне цене, правилном применом члана 79. став 1. ЗОО. Ово, јер капара је износ новца који једна уговорана страна даје другој уговораној страни као знак да је уговор закључен и у циљу обезбеђења испуњења уговора, то је нека врста гаранције или аконтације да се обавезе из уговора испуњавају. Наиме, капара као средство обезбеђења подразумева предају одређеног износа новца једне стране у правном послу другој, ради обезбеђења и испуњења уговорних обавеза али и представља знак да је уговор закључен. Основно обележје капаре јесте да се предаје у тренутку закључења уговора, а не закључења предуговора.

С обзиром на то да је у конкретном случају закључен предуговор о купопродаји непокретности којим је преузета обавеза да се доцније закључи коначан уговор о купопродаји непокретности, па како није дошло до закључења коначног уговора о купопродаји непокретности, то тужилац има право да му се врати износ од 50.000 евра, с обзиром на то да се не ради о износу новца који је исплаћен на име капаре, већ дела купопродајне цене, па како се основ за исплату није остварио (странке нису закључиле коначан уговор о купопродаји непокретности), то је, сходно члану 210. став 2. ЗОО тужена у обавези да тужиоцу врати примљени износ од 50.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права, односно да је погрешан закључак нижестепених суда да странке нису закључиле уговор о капари.

Из наведених разлога, Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке применом члана 414. став 1. ЗПП, а као у ставу другом изреке, применом члана 413. ЗПП.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

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