

НЕМОГУЋНОСТ ИСПУЊЕЊА ОБАВЕЗЕ

За немогућност закључења уговора који би за предмет имао непокретности које су странке имале у виду приликом закључења предуговора, не одговара ни једна од уговорних страна, будући да из околности конкретног случаја произилази да ни тужена није имала сазнања о томе да стање на терену није усклађено са стањем у скици катастра непокретности.

Из образложења: Првостепеном пресудом је обавезана тужена да тужиоцу исплати износ од 5.000 еура у динарској противвредности по најповољнијем курсу НБС на дан исплате са каматом по стопи ЦЕБ почев од 01.01.2008. године па до исплате. Другостепеном пресудом је потврђена првостепена одлука у делу одлуке о главном захтеву док је у делу одлуке о камати, иста преиначена тако да се камата има рачунати почев од 30.09.2010. године па до исплате па је део захтева за досуђењем камате за период од 01.01.2008. године до 29.09.2010. године, одбијен. Из утврђених чињеница произилази да су парничне стране дана 03.09.2007. године закључиле предуговор о купопродаји непокретности, именован као Уговор о капари, који је оверен пред Општинским судом у А. и којим је тужена као прималац капаре, примила од тужиоца као даваоца, износ од 5.000 еура, а тужилац се обавезао да јој остатак цене од 185.000 еура исплати до 31.12.2007. године. За време прегледа куће, тужена је уверавала тужиоца да се њен плац простира сво до тротоара улице Д.Т. из које је улице тужилац имао намеру да направи улаз у стамбено – пословни простор. Међутим, након закључења предметног уговора тужилац је утврдио да се стварно стање плаца не слаже са стањем у скици катастра непокретности и да не може имати планирани излаз на улицу због чега су парничне странке покушале да се договоре снижењем цене, али до тога није дошло. У конкретном случају има места примени члана 137 став 1 ЗОО-а јер за немогућност закључења уговора који би за предмет имао непокретности које су странке имале у виду приликом закључења предуговора, не одговара ни једна од уговорних страна, будући да из околности конкретног случаја произилази да ни тужена није имала сазнања о томе да стање на терену није усклађено са стањем у скици катастра непокретности. Обавеза обе уговорне стране на закључење главног уговора је угашена, а износ од 5.000 еура дат на име делимичне исплате купопродајне цене показује се неосновано стеченим у смислу члана 210 ЗОО-а.

(Пресуда Основног суда у Сомбору број П.3078/10 од 26.03.2013. године и пресуда Апелационог суда у Новом Саду број Гж.2906/13 од 19.02.2014. године)