

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 П 314817 24 Рев  
Бања Лука, 7.8.2024. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Даворке Делић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља М.П. из Б.Л., кога заступају Марко Мајсторовић и Огњен Ђурић, адвокати из Бање Луке, против туженог „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука, , кога заступа Бранислав Цвијановић, адвокат из Бање Луке, ради испуњења уговорене обавезе, вриједност предмета спора 1.200.000,00 КМ и по тужби тужитеља З.М. из З., РХ, Г.Ц. из Г., РА и З.Ц. из Б., РС, које заступа Сањин Косић, адвокат из Бање Луке, против тужених М.П. из Б.Л., кога заступају Марко Мајсторовић и Огњен Ђурић, адвокати из Бање Луке и “Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука, кога заступа Бранислав Цвијановић, адвокат из Бање Луке, ради испуњења уговорне обавезе, вриједност предмета спора 1.200.000,00 КМ и по противтужби туженог М.П. из Б.Л., против тужитеља З.М. из З., Р.Х., Г.Ц. из Г., РА и З.Ц. из Б., РС, које заступа Сањин Косић, адвокат из Бање Луке, и туженог „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука, кога заступа Бранислав Цвијановић, адвокат из Бање Луке, ради утврђења, вриједност предмета спора 31.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља – туженог – противтужитеља М.П. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 314817 23 Гж 2 од 13.11.2023. године, на сједници одржаној 7.8.2024. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев туженог “Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 314817 22 П 2 од 26.4.2023. године, обавезан је тужени М.П. (даље: тужени –противтужитељ) да тужитељима – противтуженима З.М., Г.Ц. и З.Ц. (даље: тужитељи – противтужени) исплати укупан износ од 875.337,20 КМ и то: тужитељици З.М. и тужитељу Г.Ц. износе од по 335.458,60 КМ и тужитељици З.Ц. износ од 204.420,00 КМ, све са законским затезним каматама од 10.8.2022. године, као дана подношења тужбе до исплате, а одбијен је захтјев за исплату законских затезних камата за период од 2.10.2017. године до 10.8.2022. године; обавезана је тужена „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука да тужитељима З.М., Г.Ц. и З.Ц. на име испуњења уговорене обавезе по уговору о продаји број ОПУ-... од 10.2.2017. године, сачињеном и овјереном од стране нотара Горана

Голића са сједиштем у Бањој Луци исплати укупан износ од 1.200.000,00 КМ и то сваком од њих у износу од по 400.000,00 КМ, све са законским затезним каматама од 21.4.2021. године, као дана подношења тужбе до исплате, а одбијени су захтјеви тужитеља за исплату законских затезних камата за период од 1.4.2018. године до 21.4.2021. године; одбијен је тужбени захтјев тужитеља М.П. да се тужена „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука обавезе да тужитељу по основу Уговора о продаји закљученог 10.2.2017. године под бројем ОПУ-... исплати дио купопродајне цијене у износу од 1.200.000,00 КМ са законским затезним каматама од 1.4.2018. године до исплате; одбијен је тужбени захтјев тужитеља – противтужених да се утврди да је престало правно дејство пуномоћи туженом – противтужитељу издате од стране З.М., овјерене 24.1.2017. године од стране јавног билежника Р.К.К. из З. под бројем ... и број ..., пуномоћи дате од стране Г.Ц. број ... и број ... од 24.1.2017. године, овјерене истог дана и од стране истог јавног билежника и пуномоћи издате од стране З.Ц. и овјерена од стране Генералног конзулата Републике Србије у Dusseldorfу, Савезна Република Њемачка по вице конзулу Републике Србије Ј.Т.-Б. под бројем ОПУ-... од 2.2.2017. године и да тужени М.П. није овлаштен да прими испуњење уговора о продаји број ОПУ-... од 10.2.2017. године и Анекса уговора о продаји - број ОПУ-... од 22.12.2017. године и Анекса II закљученог под бројем ОПУ-... од 16.2.2018. године; одбијен је противтужбени захтјев туженог-противтужитеља да се утврди да су уговор о продаји закључен 10.2.2017. године под бројем ОПУ-..., Анекс уговора о продаји број ОПУ-... од 22.12.2017. године и Анекс уговора о продаји број ОПУ-... од 16.2.2018. године закључени у његову корист, као трећег лица, што би тужитељи – противтужени, те тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука били дужни признати и трпјети; обавезани су тужени Арагоста Инвест д.о.о. Бања Лука и тужени – противтужитељ, да тужитељима – противтуженима солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 55.831,25 КМ, а захтјев преко тог износа је одбијен; и обавезан је тужитељ М.П. да туженом „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука накнади трошкове поступка у износу од 35.880,00 КМ са законским затезним каматама од дана пресуђења до исплате, а одбијен је захтјев преко тог износа.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 314817 23 Гж 2 од 13.11.2023. године, жалба тужитеља М.П. је дјелимично усвојена и првостепена пресуда у оспореном дијелу којим је одлучено о трошковима поступка преиначена, тако што је досуђени износ накнаде трошкова поступка туженом „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука од 55.831,25 КМ снижен на износ од 26.643,00 КМ, док је у осталом дијелу жалба одбијена и означена првостепена пресуда у оспореним дијеловима (ставови 1, 2, 3, 5. и 7 изреке), потврђена и одбијени су захтјеви туженог – противтужитеља и тужитеља – противтужених за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужитељ – тужени - противтужитељ М.П. ревизијом побија другостепену пресуду у дијелу у којем је његова жалба одбијена и првостепена пресуда потврђена због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда у том дијелу преиначи и да се обавезе тужени „Арагоста инвест“ д.о.о. Бања Лука да тужитељу на име испуњења уговорне обавезе по уговору о продаји број ОПУ-... од 10.2.2017. године исплати износ од 1.200.000,00 КМ са законским затезним каматама од 18.10.2019. године до исплате и да ревизиони суд одбије тужбени захтјев тужитеља-противтужених који су истакли у односу на ревидента и да му накнаде трошкове поступка, према трошковнику.

Тужитељи – противтужени у одговору на ревизију оспоравају наводе ревизије и предлажу да се ревизија одбије као неоснована и да се обавезе ревидент да им солидарно накнади трошкове ревизионог поступка.

Тужени „Арагоста инвест“ д.о.о. Бања Лука није поднио одговор на ревизију.

Ревизија није основана.

Тужитељ М.П. у парници коју је покренуо против туженог „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука, тражи исплату дијела купопродајне цијене од 1.200.000,00 КМ, по основу наведеног Уговора о продаји и Анекса I и II уговора закључених између З.М., Г.Ц. и З.Ц. (продавци) и „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука (купац).

Тужитељи З.М., Г.Ц. и З.Ц., тужбеним захтјевом траже да се обавезе тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука да им исплати на име купопродајне цијене износ од 1.200.000,00 КМ, сваком од њих по 400.000,00 КМ са законским затезним каматама од 1.4.2018. године до исплате, а да се овај тужени и тужени М.П. обавезу да им солидарно накнаде трошкове поступка, те да се утврди да је престало правно дејство пуномоћи датих туженом – противтужитељу М.П. и да исти није овлаштен да прими испуњење по основу уговора о продаји, да предузима било какве радње и да се обавезе да тужитељима – противтуженима исплати укупан износ од 875.337,20 КМ са законским затезним каматама од 2.10.2017. године.

Противтужбеним захтјевом тужени - противтужитељ М.П. у односу на тужитеље - противтужене З.М., Г.Ц. и З.Ц. и туженог „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука тражи, да се утврди да је уговор о продаји од 10.2.2017. године и Анекси 1. и 2. уговора о продаји од 22.12.2017. године и од 16.2.2018. године закључени у корист туженог - противтужитеља, као трећег лица, што би тужитељи – противтужени, те тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука били дужни признати и трпјети.

Расправљајући о овако постављеним захтјевима странака првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да је тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука уписан са правом власништва са 1/1 на некретнинама означеним као к.ч. број 6/16 градилиште, двориште површине 3652 м<sup>2</sup>, к.ч. број 6/112 градилиште, двориште површине 1000 м<sup>2</sup> и к.ч. број 6/120 градилиште, двориште површине 49 м<sup>2</sup> уписане у зк.ул. број 14145 к.о. Бања Лука и да предметним некретнинама по новом премјеру одговарају некретнине к.ч. 4305/1, 4305/6, 4305/8 укупне површине 4748 м<sup>2</sup>, уписане у п.л. број 4806/1 к.о. Б.Л. 7, на основу уговора о продаји број ОПУ-... од 10.2.2017. године; да су прије тог уписа на предметним некретнинама као сувласници били уписани тужитељи – противтужени са по 1/3 дијела на основу рјешења о насљеђивању Основног суда у Бањој Луци број 71 0 О 236287 16 О од 16.12.2016. године и да су били уписани и као супосједници у п.л. број 4780/2 к.о. Б.Л. 7; да су уговор о продаји број ОПУ-... од 10.2.2017. године и Анекси уговора закључени између З.М., Г.Ц. и З.Ц. (као продаваца), које је заступао пуномоћник М.П. на основу њихових пуномоћи чији су потписи овјерени код јавног билежника Р.К.К. из З. и пуномоћи коју је потписала З.Ц., која је овјерена код генералног Конзулата Републике Србије у Dusseldorf, Њемачка број ОПУ-... од 2.2.2017. године и „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука (као купца); да је текст пуномоћи сачинио М.П. и исте уручио тужитељима -противтуженима, које су они потписали и потписе овјерили; да је за наведене пуномоћи, по захтјеву М.П., нотар Горан Голић са сједиштем у Бањој Луци, потврдио да су овјерени преписи тих пуномоћи вјерни

оригиналу; да је према наведеном уговору о продаји, продајна цијена за предметне некретнине уговорена у износу од 2.400.000,00 КМ; да су уговорне стране у уговору о продаји потврдиле: да је купац прије закључења уговора 10.2.2017. године исплатио продавцима износ од 134.000,00 КМ (на име аванса); да се дио продајне цијене у износу од 266.000,00 КМ обавезао исплатити продавцима на рачун њиховог пуномоћника дана 10.2.2017. године, дио у износу од 600.000,00 КМ се обавезао исплатити продавцима на рачун пуномоћника у року од 30 дана рачунајући од дана обраде уговора и дио од 200.000,00 КМ уплатом на рачун пуномоћника у року од 6 мјесеци и да је тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука исплатио на рачун пуномоћника продаваца М.П. износ од 1.200.000,00 КМ; да из осталих одредаба уговора произлази да су уговорне стране у погледу неновчаног дијела продајне цијене у вриједности од 1.200.000,00 КМ, уговориле - да ће купац „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука изградити и пренијети у посјед стамбене пословне јединице, гаражна мјеста или пренијети у својину изграђене етажне јединице у овој вриједности пуномоћнику продаваца и то најкасније до 31.12.2017. године, те да ће ако купац не испуни ту своју обавезу у року, умјесто неневчаног дијела продајне цијене, на рачун пуномоћника продаваца исплатити износ од 1.200.000,00 КМ; да тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука није пренио у својину М.П. некретнине у вриједности од 1.200.000,00 КМ; да су тужитељи – противтужени опозвали пуномоћи дате туженом – противтужитељу, З.М. је потпис о опозиву пуномоћи овјерила код јавног билежника А.Г. са сједиштем у З., под бројем ОВ-... дана 2.7.2019. године, која је истог дана, под бројем ОВ... овјерила и потпис Г.Џ. о опозиву пуномоћи, а опозив од стране З.Џ. извршио је нотар Борислава Радића са сједиштем у Бањој Луци, дана 22.7.2019. године под бројем ОПУ-...; да тужитељи – противтужени нису имали сазнање о закључењу уговора о продаји број ОПУ-... од 10.2.2017. године, Анексу уговора број ОПУ-... од 22.12.2017. године и Анексу уговора број ОПУ-... од 16.2.2018. године све до јула мјесеца 2019. године (када их је о томе обавијестио - овдје саслушани свједок Х.Џ. и законски заступник туженог – купца предметних некретнина В.Ј.; да је тужитељу М.П. у складу са уговором о продаји – са Анексима уговора, као пуномоћнику тужитеља – противтужених, од стране туженог „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука исплаћен укупан износ од 1.200.000,00 КМ (од чега је износ од 134.000,00 КМ исплаћен као аванс), а да је он продавцима предметних некретнина исплатио износ од 166.000,00 EUR (324.490,00 КМ према курсу на дан 24.4.2023. године); да разлика неисплаћеног дијела купопродајне цијене износи 875.337,20 КМ, од чега тужитељима З.М. и Г.Џ. припада износ од по 335.458,60 КМ, и Злати Џинић износ од 204.420,00 КМ и да тужени - противтужитељ М.П. није доказао да је продавцима исплатио износ од 600.000,00 EUR, како је то током поступка тврдио.

На основу овако утврђеног чињеничног стања и неспорне чињенице да је тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука у испуњењу своје обавезе по основу наведеног уговора о продаји исплатио на рачун тужитеља М.П. (као пуномоћнику продаваца) износ од 1.200.000,00 КМ (дио купопродајне цијене уговорене у новцу), а да је према утврђењу нижестепених судова, које сагласно одредби члана 240. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 27/24, даље: ЗПП), не може бити предмет преиспитивања у овом ревизионом поступку, тужени – противтужитељ, тужитељима – противтуженима прије закључења предметног уговора исплатио: З.М. и Г.Џ. износе од по 33.000 EUR, а З.Џ. износ од 100.000,00 EUR (укупно 166.000,00 EUR), првостепени суд је обавезао туженог – противтужитеља М.П. да тужитељима – противтуженима (продавцима некретнина) исплати на име разлике по основу новчаног дијела купопродајне цијене износ од 875.337,20 КМ, од чега: З.М. и Г.Џ. износе од по 335.458,60 КМ и З.Џ. износ од 204.420,00 КМ, са законским затезним каматама сваком

од њих од 10.8.2022. године до исплате, а одбијени су захтјеви за камате за период од 2.10.2017. године до 10.8.2022. године. У погледу преосталог дијела купопродајне цијене чија је исплата уговорена у некретнинама у противвриједности износа од 1.200.000,00 КМ првостепени суд је, налазећи да до исплате тог дијела цијене није дошло из разлога што се тужитељ - противтужени М.П. и тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука нису могли усагласити око некретнина које би биле предмет тог дијела купопродајне цијене, закључио да су остварени услови из тачке 3.2. члана 3. уговора о продаји, за исплату наведеног дијела цијене у новчаном износу, па је обавезао туженог „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука да тужитељима (продавцима некретнина) исплати износе од по 400.000,00 КМ сваком од њих, са законским затезним каматама од 21.4.2021. године као дана подношења тужбе до исплате, а одбијен је њихов захтјев за исплату законских затезних камата за период од 1.4.2018. године до 21.4.2021. године, док је одбијен тужбени захтјев тужитеља М.П. да се обавезе тужени „Арагоста инвест“ д.о.о. Бања Лука (који се не налазе у материјално правном односу поводом тог дијела захтјева) да му исплати дио купопродајне цијене у износу од 1.200.000,00 КМ са законским затезним каматама од 1.4.2018. године до исплате. С обзиром да су тужитељи – противтужени опозвали пуномоћи дате туженом – противтужитељу, према схватању првостепеног суда, тужитељи – противтужени немају правни интерес за утврђење да је престало дејство наведених пуномоћи, из којих разлога је одбијен тужбени захтјев тужитеља – противтужених, да се утврди да је престало правно дејство напријед наведених пуномоћи туженом – противтужитељу М.П. издате од стране тужитеља – противтужених и да исти није овлаштен да прими испуњење уговора о продаји број ОПУ-... од 10.2.2017. године и Анекса уговора број ОПУ-... од 22.12.2017. године и ОПУ-... од 16.2.2018. године и да предузима било какве радње. У погледу захтјева тужитеља М.П. да се утврди да је уговору о продаји предметних некретнина закључен у његову корист, као трећег лица, првостепени суд је закључио да је именовани учествовао у закључењу уговора број ОПУ-... и наведених Анекса уговора, али као пуномоћник продаваца и да се не ради о уговору који је закључен у корист трећих лица у смислу одредби члана 149. и 153. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", број 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), слиједом чега је одбио противтужбени захтјев туженог – противтужитеља, да се утврди да су уговори о продаји број ОПУ-... од 10.2.2017. године, Анекс уговора о продаји број ОПУ-... од 22.12.2017. године и Анекс уговора о продаји број ОПУ-... од 16.2.2018. године закључени у његову корист, као трећег лица.

Према одредби члана 17. ЗОО учесници у облигационим односима су дужни да изврше своју обавезу и одговорни су за њено испуњење. Опште правило о испуњењу обавезе и посљедицама неиспуњења (повјериочево право а дужникова обавеза) садржано је у члану 262. став 1. ЗОО по којем је повјерилац у облигационом односу овлаштен да од дужника захтијева испуњење обавезе а дужник је дужан испунити обавезу савјесно и у свему како она гласи. Уговором о продаји у смислу члана 454. став 1. ЗОО обавезује се продавац да ствар коју продаје преда купцу тако да купац стекне право својине а купац се обавезује да плати цијену.

С обзиром на садржај напријед наведених законских одредби и на утврђено чињенично стање, правилан је закључак нижестепених судова да је тужени – противтужитељ у обавези да тужитељима – противтуженима исплати досуђене износе: З.М. и Г.Џ. у износу од по 335.458,60 КМ и З.Џ. износ од 204.420,00 КМ, што износи укупно 875.337,20 КМ, са законским затезним каматама сваком од њих од 10.8.2022. године. Ова обавеза туженог – противтужитеља проистиче из основа испуњења обавезе

из наведеног уговора о продаји закљученог између тужитељима – противтужених (као продаваца) и туженог „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука (као купца), у ком материјално правном односу је продавец заступао тужени – противтужитељ, као њихов пуномоћник и она се састоји у извршењу онога што чини садржину његове уговорне обавезе према тужитељима - противтуженима. Да је то тако произлази из – члана 3.1. предметног уговора, којим је уговорена обавеза купца да „купопродајну цијену у износу од 1.200.000,00 КМ исплаћује продавцима (дакле, тужитељима – противтуженим) уплатом на рачун пуномоћника...“, слиједом чега се ревизиони наводи туженог – противтужитеља у овом правцу, указују неоснованим.

Надаље, имајући у виду неспорну чињеницу да је тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука (купац некретнина) тужитељу М.П., као пуномоћнику тужитеља – противтужених (продаваца некретнина) исплатио дио купопродајне цијене у износу од 1.200.000,00 КМ, а да тужени – противтужитељ (осим голе тврдње), није доказао да је тужитељима – противтуженима исплатио тај износ цијене (а на њему је, у смислу одредаба чланова 7. став 1. 102. став 1. и 123. став 1. ЗПП, терет доказивања тих одлучних чињеница), правилно су нижестепени судови судили, када су прихватајући истинитим њихове наводе о висини напријед наведених, исплаћених им износа продајне цијене, обавезали туженог – противтужитеља да им исплати преостали, напријед наведени износ продајне цијене са каматама. На овакав закључак овог суда, без значаја су наводи ревизије којим се, у том дијелу побија законитост и правилност побијане пресуде, као и указивање на дијелове текста пуномоћи да је тужени – противтужитељ „са уплаћеним износом цијене могао слободно располагати“. Ово из разлога што – у пуномоћима није наведена купопродајна цијена и начин плаћања исте, па продавцима ти подаци (који су наведени у уговору о продаји) у вријеме давања пуномоћи нису били ни познати и што - тим дијелом текста пуномоћи није искључена његова обавеза (такође садржане у пуномоћи), да властодавцима положи рачун, што тужени – противтужитељ није чинио нити је о евентуалној им исплати тог дијела продајне цијене обезбиједи правно ваљан доказ, иако је током поступка тврдио да им је прије закључења Уговора о продаји исплатио укупан износ од 600.000,00 EUR, по 200.000,00 EUR сваком од њих и то у З. и К., као и „да је прво (он) био купац јер је договорио купопродајну цијену и исплатио па је тек онда правио пуномоћи“. Из наведеног произлази једини логичан закључак, да те елементе уговора о продаји (цијену и начин плаћања) тужени – противтужитељ није унио у пуномоћи, управо из разлога – што није ни намјеравао исплатити продавцима цјелокупан износ продајне цијене коју је примио од стране купца, што је и сам потврдио у свом исказу приликом саслушања у својству парничне странке наводећи „нисам им дао тај износ од 1.200.000,00 КМ јер је то моје“, тим прије када се има у виду да са продавцима није уговорио накнаду - провизију на име заступања, па отуда о исплати им тог дијела продајне цијене, суду није ни могао пружити доказ.

У погледу исплате преосталог – неновчаног дијела купопродајне цијене у некретнинама у противвриједности износа од 1.200.000,00 КМ, за који начин исплате продајне цијене су испуњени услови из члана 3.2. предметног уговора о продаји, у новчаном износу од 1.200.000,00 КМ, о чему нижестепене пресуде садрже довољне и аргументоване разлоге, по оцјени овог суда, правилно су нижестепени судови судили када су обавезали туженог „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука да тужитељима З.М., Г.Ц. и З.Ц., исплати наведени износ са каматама (став II изреке првостпене пресуде).

На овакав закључак овог суда упућује и чињеница, да у ситуацији када су тужитељи – противтужени 2.7.2019. године и 12.7.2019. године опозвали пуномоћи, дате

туженом – противтужитељу везане за заступање истих приликом закључења уговора о продаји и Анекса уговора, чиме је отпао правни основ за исплату тог дијела цијене „на рачун пуномоћника продаваца“ (члан 3.2. наведеног уговора), то и према становишту овог суда, није било правног основа за исплату тог дијела купопродајне цијене на начин предвиђен уговором о продаји. С тим у вези, ваља рећи да властодавац може у сваком тренутку опозвати пуномоћи и да су опозивом исте престале да важе вољом властодавца. С обзиром на правни значај опозива пуномоћи, који су опозвани прије пресуђења у овој правној ствари, супротно ревизионим наводима, у описаној чињеничној и правној ситуацији и у релевантним одредбама материјалног права, није било основа за обавезивање туженог „Арагоса Инвест“ д.о.о. Бања Лука да дио неисплаћене цијене – исплати на рачун пуномоћника тужитеља – противтужених М.П. како су, с тим у вези, правилно судили и нижестепени судови. Стога, су без значаја за правилност и законитост побијане пресуде наводи ревизије којим се указује да побијана пресуда не садржи разлоге о наводима жалбе, у погледу одредаба уговора везаних за начин исплате тог дијела продајне цијене, и да уговорне одредбе гласе - да је купац у обавези да „пуномоћнику продавца“ исплати дужни износ, а не „на рачун пуномоћника...“.

Слиједом наведеног, нижестепене пресуде су у усвајајућем дијелу тужбеног захтјева тужитеља – противтужених у односу на туженог – противтужитеља (став I изреке првостепене пресуде) и у усвајајућем дијелу тужбеног захтјева тужитеља – противтужених у односу на туженог „Арагоста Инвест“ д.о.о Бања Лука (став II изреке првостепене пресуде), као и у одбијајућем дијелу захтјева тужитеља М.П. да му тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о Бања Лука исплати преостали дијела продајне цијене (став III изреке првостепене пресуде), засноване на правилној примјени материјалног права.

Имајући напријед наведене елементе и карактеристике уговора о продаји у виду, да правна квалификација уговора произлази из његовог садржаја, да се одредбе уговора сагласно одредби члана 99. став 1. ЗОО примјењују онако како гласе, а да се тумаче само спорне одредбе уговора (на начин прописан у ставу 2. исте законске одредбе), да су одредбе предметног уговора у погледу уговорних страна, субјеката предметног уговора, и овлаштења њиховог пуномоћника јасне и недвосмислене и да нису спорне, правилно су нижестепени судови судили када су закључили да су уговорне стране у спорном материјалноправном односу тужитељи (продавци) и тужени „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука (купац), а да је тужени – противтужитељ, пуномоћник тужитеља – противтужених у том материјално правном односу. С тим у вези ваља рећи, да се правна квалификација уговора цијени на основу садржаја уговора, а не (само) на основу пуномоћи дате од стране уговарача – пуномоћнику за закључење уговора, како то у овом случају тужени – противтужитељ настоји приказати, тим прије када се има у виду сам начин и поступак сачињавања наведених пуномоћи, о чему ће у наставку бити говора.

Када је ријеч о уговору о пуномоћству између властодавца и пуномоћника, исти представља правни основ за поступање пуномоћника, а један од битних елемената ове врсте уговора је, полагање рачуна властодавцу. Ту обавезу тужени – противтужитељ према тужитељима – противтуженим, као властодавцима, није уопште извршавао. Надаље, током поступка он је био изричит у тврдњи, да је пуномоћи у име тужитеља - противтужених, дате туженом – противтужитељу за закључење уговора о продаји са туженим „Арагоста Инвест“ д.о.о. Бања Лука (купац некретнина) саставио „од ријечи до ријечи нотар Горан Голић“, са сједиштем у Бањој Луци, што наведени нотар саслушан као свједок – наводећи у свом исказу „да у његовој канцеларији није написана пуномоћ“,

није потврдио. Слиједом наведеног, цијенећи њихове исказе и с обзиром на садржај предметних пуномоћи, правилан је закључак нижестепених судова да поменути нотар није сачинио текст тих пуномоћи и да је исте сачинио сам тужени – противтужитељ, како су правилно судили и нижестепени судови.

С обзиром на све напријед наведено и према оцјени овог суда, прихватљиви су и наводи тужитеља – противтужених да су потписе на пуномоћима овјерили, јер су имали повјерење у пуномоћника М.П., вјерујући му, с обзиром да га је код њих – у З. (код З.М. и Г.Ц.), ради овјере пуномоћи за закључење уговора о продаји некретнина довела Мелиха Филиповић, иначе дугогодишњи адвокат у Бањој Луци и познаник њихове преднице, чије су некретнине (које су предмет уговора о продаји) тужитељи – противтужени наслиједили и која је заступала насљеднике у оставинском поступку, након смрти њихове преднице код Основног суда у Бањој Луци, а осим тога су изјавили да им је био нејасан (са стручне стране) садржај пуномоћи које су потписали и из напријед наведених разлога „очито олако прихватили“. Овакав закључак овог суда, не доводи се у питање ревизионим наводима ревидента, који и даље неосновано тврди да је предметни уговор закључен у корист трећег лица, односно у његову корист.

Међутим, полазећи од законске дефиниције (појма) уговора, који представља изјаве воље уговорних страна (члан 28. став 1. ЗОО); да се уговор сматра закљученим када се уговорне стране сагласе о битним елементима уговора (члан 26. став 1. ЗОО); да се изјава воље за закључење уговора може изјавити ријечима, уобичајеним знацима или другим понашањем, из кога се са сигурношћу може закључити о њеном постојању (члана 28. став 2. ЗОО) и циља откривања заједничке намјере уговорних страна, разумијевањем одредаба уговора у складу са начелима облигационог права, све у циљу „откривања“ правног значаја и смисла појединих одредаба уговора, циљним и логичким тумачењем одредаба предметног уговора о продаји некретнина и о пуномоћима за закључење тог уговора долази се до закључка, да предметне пуномоћи тужитеља – противтужених (продаваца некретнина), немају карактер уговора у корист трећег лица, како су, позивом на одредбе чланова 149. до 153. ЗОО, правилно судили и нижестепени судови.

Опште правило код стварања обавеза за уговараче је, да из уговора произлазе права и обавезе уговорних страна (члан 148. став 1. ЗОО) и за универзалне сљеднике уговорних страна (став 2. исте законске одредбе). По ставу 3. овог члана, уговором се може установити право трећег лица. Према одредби члана 149. став 1. ЗОО, кад неко уговори у своје име потраживање у корист трећег, трећи стиче сопствено и непосредно право према дужнику, ако није што друго уговорено или не произлази из околности посла.

Из стилизације ове законске одредбе произлази да су уговорне стране код уговора у корист трећег „уговарач“ који уговор закључује у корист трећег лица и дужник, који треба да изврши обавезу из уговора. Тим уговором се, дакле, једна страна обавезује према другој уговорној страни да ће извршити одређену обавезу у корист трећег лица, које стиче право да самостално и непосредно захтијева извршење те обавезе у своју корист. За разлику од ове врсте уговора, код уговора о заступању (пуномоћству), заступник (пуномоћник) дјелује у туђе име, док се код уговора у корист трећег, један уговарач обавезује према другом, да ће извршити одређену престацију у корист неког трећег лица.



Код утврђења нижестепених судова да је тужени – противтужитељ учествовао у закључењу наведеног уговора о продаји некретнина, као пуномоћник тужитеља – протвужених (продаваца), што несумњиво произлази из уговора о продаји, који се с тим у вези има цијенити заједно са датим пуномоћима и у свјетлу напријед наведених недоказаних навода тужитеља да је пуномоћи сачинио поменути нотар, нижестепени судови нису погријешили када су закључили да предметни уговор нема карактер уговора у корист трећег лица, туженог - противтужитеља, и о томе су за своје одлуке дали ваљано образложење засновано на утврђеном чињеничном стању и на материјалном праву, које у свему, као правилне прихвата и овај суд, па се указује беспотребним понављање, стим у вези већ датих разлога.

Нижестепени судови су оцијенили проведене доказе на начин прописан одредбом члана 8. ЗПП, а другостепени суд је за своју одлуку дао довољне и ваљане разлоге, па се ревизиони приговор да је другостепени суд судио произвољно и арбитрарно и да је побијана пресуда захваћена повредом одредбе члана 8. и члан 191. став 4. истог закона, не могу прихватити основаним.

Супротно ревизионим наводима другостепени суд је оцијенио жалбене наводе који су од одлучног значаја и за своју одлуку је дао довољне и ваљане разлоге, па се указују неоснованим наводи ревизије да је суд починио повреду одредбе члана 231. ЗПП. Из ових разлога, и када би се прихватио ревизиони приговор да побијана пресуда не садржи разлоге у погледу жалбених навода ревидента везаних за потврду тужитељице – противтужене З.Ц. „да је у цијелости намирена за вриједност њених некретнина“, с обзиром на све напријед наведено, иста не би била од значаја за правилност и законитост побијане пресуде, јер се том потврдом (која не садржи новчани износ за који се тврди да је намирена) не потврђује да је ова тужитељица – противтужена намирена у износу који продавцима припада по основу уговора о продаји, који и даље производи правно дејство. Уосталом, сам тужени – противтужитељ је у свом исказу приликом саслушања у својству парничне странке, како је већ речено, својатајући исплаћени износ цијене од 1.200.000,00 КМ истакао „да је то његово“ и да продавцима није исплатио наведени износ.

С обзиром на разлоге садржане у образложењу ове пресуде, остали наводи ревизије, који се свде на понављање навода истакнутих током поступка, у погледу којих побијана пресуда садржи разложно образложење и ваљане разлоге и задовољава стандард пресуде прописан одредбом члана 191. став 4. ЗПП, не могу исходити другачију одлуку у овоме спору.

Из истих разлога ни указивање на одлуке Уставног суда Босне и Херцеговине, чији су бројеви и датуми доношења означених у ревизији је без утицаја на правилност побијане пресуде. Насупрот наводима ревизије да су побијаном одлуком повријеђена права ревидента из члана II /3.k) Устава Босне и Херцеговине и члана 1. Протокола број 1 уз Европску конвенцију, по оцјени овог суда, свака другачија одлука у овој правној ствари, с обзиром на утврђено чињенично стање и на напријед наведен одредбе материјалног права, довела би до наведених повреда на штету тужитеља – противтужених.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП, одучено је као у изреци.

Одбијен је захтјев тужене за накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 10.365,30 КМ, јер исти у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП, не представља неопходну радњу у поступку која је утицала на одлуку по ревизији.

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић