

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 78 0 П 031685 24 Рев
Бања Лука, 20.11.2024. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Тање Бундало, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Сенада Тице, као чланова вијећа у правној ствари тужитеља „Производња Душанић“ д.о.о. Прњавор, кога заступа Заједничка адвокатска канцеларија Зоран Бубић – Бојана Дука – Бубић, адвокати из Бање Луке, против туженог А.Н. из П., кога заступа Милан Петковић, адвокат из Бање Луке, ради стицања без основа, вриједност спора 41.000,00 КМ и по протвужби туженог – противтужитеља А.Н., против тужитеља – противтуженог „Производња Душанић“ д.о.о. Прњавор, ради утврђења ништавости одредбе уговора о купопродаји непокретности вриједност спора 16.894,57 КМ, одлучујући о ревизији туженог – противтужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 78 0 П 031685 23 Гж од 11.12.2023. године, на сједници одржаној 20.11.2024. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија, изјављена против пресуде Окружног суда Бањој Луци број 78 0 П 031685 23 Гж од 11.12.2023. године, у усвајајућем дијелу тужбеног захтјева тужитеља – противтуженог „Производња Душанић“ д.о.о. Прњавор за исплату износа од 41.100,00 КМ са законским затезним каматама од 25.9.2019 године до исплате, се одбија.

Ревизија, изјављена против означене другостепене пресуде, у одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог - противтужитеља А.Н., да се утврди ништавом одредба члана 3. уговора о продаји непокретности закљученог дана 3.9.2019. године и нотарски обрађеног код нотара Драгана Пекеза из Мркоњић Града под бројем ОПУ [...], те иста као таква не производи правно дејство, одбацује се као недозвољена.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Прњавору број 78 0 П 031685 19 П од 4.4.2022. године, одбијен је тужбени захтјев тужитеља – противтуженог „Производња Душанић“ д.о.о. Прњавор (даље: тужитељ) да се обавезе тужени– противтужитељ А. Н. (даље: тужени) да му исплати износ од 41.100,00 КМ са законским затезним каматама од 3.9.2019. године до исплате, а усвојен је противтужбени захтјев туженог и утврђена је ништавом одредба члана 3. уговора о продаји непокретности закљученог 3.9.2019. године и нотарски обрађеног код нотара Драгана Пекеза, из Мркоњић Града број ОПУ [...] и да иста не производи правно дејство међу уговорним странама и обавезан је тужитељ да туженом накнади трошкова поступка у износу од 11.300,00 КМ, а одбијен је захтјев преко тог износа.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 78 0 П 031685 23 Гж од 11.12.2023. године, жалба тужитеља је усвојена и првостепена пресуда преиначена, тако што је обавезан тужени да тужитељу исплати износ од 41.100,00 КМ са законским затезним каматама од 25.9.2019 године до исплате, а одбијен је противтужбени захтјев туженог да се утврди ништавом одредба члана 3. уговора о продаји непокретности закљученог 3.9.2019. године под бројем ОПУ [...] и да иста не производи правно дејство међу уговорним странама и обавезан је тужени да тужитељу накнади трошкова поступка у износу од 9.575,75 КМ.

Тужени ревизијом добија другостепену пресуду у цјелини због повреда одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и повреде права на имовину, права на слободан рад и права на правично суђење и предлаже да се добијана пресуда укине и предмет врати истом суду на поновно суђење или преиначи на начин, да се одбије тужбени захтјев тужитеља, а усвоји противтужбени захтјев туженог и тужитељ обавезе на накнаду трошкова поступка и трошкова састава ревизије у износу од 1.316,25 КМ.

Тужитељ у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија изјављена против означене другостепене пресуде, у одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог није дозвољена, а против усвајајућег дијела тужбеног захтјева тужитеља, није основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи, поврат износа од 41.000,00 КМ са каматама и трошковима поступка, а тужени захтјевом у противтужби тражи да се утврди ништавом одредба члана 3. наведеног уговора о продаји непокретности закљученог између туженог и тужитеља (којим је по изјави уговорних страна цијена непокретности уговорена у износу од 16.894,57 КМ).

Расправљајући о овако постављеним захтјевима странака првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да су тужитељ (купац) и тужени (продавац) закључили предуговор ОПУ број [...] од 2.12.2014. године о продаји непокретности, чији предмет је парцела уписана у зк.ул. број 524 к.о. П. означена као к.ч. број 268/2 К. њива површине 3232 м², државна својина са 1/1, која одговара по катастарским подацима некретности уписаној у п.л. број 2108 означена као к.ч. број 952/1 К. њива површине 3232 м², уписана на име туженог са 1/1; да је рјешењем Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове Бања Лука, Подручна јединица Прњавор од 1.11.2029. године, дозвољена укњижба права власништва у корист тужитеља на некретностима означеним у диспозитиву тог рјешења (међу којима су и предметне некретности); да су тужитељ и тужени цијену непокретности у предуговору уговорили у износу од 160.000,00 КМ, односно 81.806,70 EUR и да се купац обавезао да ће исту исплатити продавцу на његов текући рачун у 24 мјесечне једнаке рате од по 5.000,00 КМ до 10.000,00 КМ почев од 1.12.2014. године, да ће цјелокупан износ цијене исплатити продавцу најкасније 1.12.2016. године и да ће по исплати цјелокупног износа закључити главни уговор како би се на купца пренијело власништво односно право кориштења и посједа на предметним непокретностима; да су уговорне стране у предуговору навеле, да уколико би дошло до кашњења исплате двије рате, предуговор се сматра раскинутим по сили закона и купац нема право тражити поврат до тада уплаћеног износа на име купопродајне цијене, а уплаћени износ припада продавцу који нема било каквих обавеза

према купцу; да је вјештак геодетске струке Саша Сегић идентификовао и на скици приказао парцелу која је предмет предуговора о купопродаји, која је у међувремену цијепана и парцеле и које су предмет уговора о продаји и садашње стање и ознаке парцела наводећи, да се у саставу садашње к.ч. број 950/8 к.о. П. налазе парцеле (из предметног уговора) к.ч. број 952/1 површине 1327 м² и к.ч. број 952/9 површине 43 м², које су брисане и спојене са парцелом к.ч. број 950/8 приликом уплаћења објекта – стамбене зграде; да су према налазу вјештака архитектонско грађевинске струке Зорана Лекића предметне непокретности у нарави градско-грађевинско земљиште на којем нема изграђених објеката, да се на истим налази изграђен паркинг колективног стамбеног објекта и да процијењена тржишна вриједност земљишта површине 3232 м² које је предмет уговора о продаји број ОПУ [...] износи 179.699,20 КМ; да је вјештак економске струке Дијана Остић на основу аналитичких картица тужитеља и писмених потврда о готовинској исплати продајне цијене туженом нашла, да је тужитељ туженом исплатио укупан износ од 201.634,57 КМ, од тога готовинске уплате у износу од 94.640,00 КМ, уплате путем рачуна у банци у износу од 107.994,57 КМ, да су последње уплате које је тужитељ извршио на текући рачун туженог извршене 3.9.2019. године када је сачињен уговор о купопродаји непокретности, да се ради о одвојеним уплатама у износу од 16.897,57 КМ и од 41.100,00 КМ; да су тужитељ и А.Л.С. закључили уговор од 2.9.2019. године којим је тужитељ од те фирме уговорио набавку 7 електричних лифтова у вриједности радова са ПДВ у износу од 100.000,00 КМ, те се обавезао да ће плаћање износа од 41.100,00 КМ извршити авансно по потписивању уговора (која уплата је овдје предмет спора); и да је тужени дописом од 19.7.2018. године обавијестио тужитеља да је (с обзиром на уговорне одредбе, да се предуговор сматра раскинутим по сили закона уколико купац закасни у исплати двије рате уговорене купопродајне цијене...) предуговор раскинут и да нема никакво правно дејство између уговорних страна; и да су тужитељ (купац) и тужени (продавац) дана 3.9.2019. године закључили уговор о продаји предметних непокретности број ОПУ [...].

Налазећи да у уговору о купопродаји није на правно ваљан начин одређена цијена непокретности које су предмет уговора и цијенећи од стране тужитеља уплаћену цијену тих непокретности обрачунату по наведеном вјештаку грађевинско архитектонске струке, као и чињеницу да је међу парничним странкама постојао накнадни усмени договор о доплати – до тада уплаћене купопродајне цијене, те исказ свједока Е.К., према чијим наводима је управо П.Д. инсистирао на уплати аванса његовој фирми на име испоручених лифтова у износу од 41.000,00 КМ, првостепени суд је закључио, да је коначна купопродајна цијена одређена у уговору о продаји непокретности у износу од 16.894,57 КМ очигледно фиктивна, да се не ради о уплати извршеној грешком - на рачун туженог износа од 41.100,00 КМ, да та уплата у наведеном износу нема карактер стеченог без основа у корист туженог и да се због очигледно фиктивне цијене та одредба у означеном уговору о продаји сматра ништавом. Из тих разлога је тужбени захтјев тужитеља одбио, а противтужбени захтјев туженог усвојио и о трошковима поступка је судио као у изреци првостепене пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенично утврђење, али не у свему и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу тужитеља усвојио и првостепену пресуду преиначио, тако да је тужбени захтјев тужитеља усвојио, а противтужбени захтјев туженог, одбио. Према становишту тога суда, када се има у виду да је тужитељ исплатио туженом купопродајну цијену у износу од 201.634,57 КМ; да је на уплати извршеној 3.9.2019. године у износу од 16.894.57 КМ наведено да је сврха уплате „за земљиште“, а да за уплату извршену истог дана у износу од 41.100,00 КМ није уписана сврха уплате

(што произлази из налога за плаћање); да је вриједност предметног земљишта у налазу наведеног вјештака архитектонско грађевинске струке процијењена у износу од 179.699,20 КМ; те да је тужитељ 2.9.2019. године са предузећем А.Л.С. закључио уговор за изградњу лифтова, којим је уговорена авансна уплата износа од 41.000,00 КМ, по потписивању уговора; да је слиједом наведеног првостепени суд погрешном оцјеном садржаја материјалних доказа погрешно судио када је одбио тужбени захтјев тужитеља. У прилог оваквог свог закључка исти суд је навео, да је при оваквој одлуци цијенио да уговор о купопродаји није фиктиван, околност да је цијена битан састојак уговора и да се не може посматрати самостално у односу на садржај цијелог уговора, те да је уговор нотарски обрађен и да би побијање одредбе уговора у погледу цијене утицало на ваљаност цјелокупног уговора, а да то није дозвољено.

Одлука другостепеног суда заснована је на закону и ревизионим наводима туженог се ничим битним не доводи у озбиљну сумњу.

Облигационо правни уговор представља сагласност воља уговорних страна о настанку, мијењању или престанку облигационих односа.

Чланом 17. 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, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО) прописано је да су учесници у облигационо правним односима дужни да изврше своју обавезу и одговорни су за њено испуњење. Опште правило о испуњењу обавезе и посљедицама неиспуњења садржано је у одредби члана 262. став 1. ЗОО према којој је повјерилац у обавезном односу овлаштен да од дужника захтијева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити обавезу савјесно и у свему како она гласи.

Према одредби члана 210. став 1. ЗОО, кад је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или у закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће - да накнади вредност постигнутих користи; обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и кад се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао (став 2. исте законске одредбе).

Према утврђеном чињеничном стању 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, тужитељ и тужени су 2.12.2014. године закључили предуговор о продаји непокретности означених у тачки I предуговора за које је наведена купопродајна цијена у износу од 160.000,00 КМ и којим је уговорено да ће уговорне стране закључити уговор о продаји тих непокретности по исплати купопродајне цијене. Тужитељ је по основу предуговора исплатио туженом за предметне непокретности износ од 201.634,57 КМ, а тржишна вриједност истих је према налазу поменутог вјештака архитектонско грађевинске струке процијењена у износу од 179.699,20 КМ. Тужени је дописом од 19.7.2018. године обавијестио тужитеља, да предуговор раскида, а да с обзиром на садржај предуговора у дијелу којим је „утврђено да се предуговор сматра раскинутим по сили закона уколико купац закасни у исплати двије рате уговорене купопродајне цијене, а да купац нема право тражити поврат до тада уплаћених износа...“, да је према слободно изјављеној вољи продавца и купца (овдје парничних странака) у случају неиспуњења обавезе из предуговора сагласно одредби члана 125. став 1. ЗОО предуговор раскинут по сили закона и да исти нема никаквог правног дејства између уговорних страна.

Из резултата проведеног поступка произлази, да су након обавјештења туженог да раскида предуговор, тужитељ и тужени 3.9.2019. године закључили означени уговор о продаји непокретности, у којем су у члану 3. уговора наведено „Цијена непокретности из члана 1. овог Уговора по изјави уговорних страна укупно износи 16.894,57 КМ“. У члану 4. уговора је наведено „Уговорне стране потврђују да је Купац исплатио цјелокупан износ продајне цијене Продавцу дана 03.09.2019. године..., прије потписивања овог уговора, а што продавац и пуномоћник купца потврђују потписивањем овог уговора“. Дакле, потврђивање да је купац исплатио цјелокупан износ продајне цијене продавцу (туженом) односи се на дотадашње - већ извршене исплате продајне цијене и на исплату (дијела) продајне цијене у износу од 16.894,57 КМ, а не и на исплату износа од 41.100,00 КМ, који је овдје предмет спора, како је тужени то настојао представити у току поступка, а то понавља и у ревизији. Тиме су тужитељ и тужени сагласношћу слободно изјављених воља изричито потврдили, да су испунили своје уговорне обавезе које су биле предмет наведеног предуговора и предмет уговора о продаји (члан 17. став 1. ЗОО), који материјално правни однос се има посматрати у цјелини. Посљедично томе, престала је обавеза тужитеља према туженом из основа предметног материјално - правног односа (став 2. истог члана) заснованог између њих још закључењем наведеног предуговора о продаји непокретности.

Према одредби члана 99. став 1. ЗОО одредбе уговора се примјењују онако како оне гласе, а по ставу 2. истог члана, при тумачењу спорних одредаба уговора не треба се држати дословно значења употријебљених израза, већ треба истраживати заједничку намјеру уговарача и одредбе тако разумјети, како то одговара начелима облигационог права утврђеним тим законом.

Када се утврђено чињенично стање доведе у везу са напријед цитираним законским одредбама произлази несумњив закључак, да је намјера уговорних страна при закључењу предметног уговора била, да тим уговором потврде, да је обавеза тужитеља из основа предметног уговора о продаји непокретности, с обзиром на већ исплаћени износ од 201.634,57 КМ уплатом износа од 16.894,57 КМ – у цијелости испуњена, што су уговорне стране у члану 4. уговора изричито потврдиле, како је правилно судио и другостепени суд. Свако другачије тумачење тих уговорних одредаба, и по оцјени овог суда, нема упориште у утврђеном чињеничном стању и у материјалном праву. Осим тога, уговорне стране су се сагласиле о битним елементима уговора (члан 26. ЗОО) и обострано су потписале наведени уговор, који је као такав израз слободно учињене воље уговорних страна (члан 28. истог закона).

Из наведених разлога, ревизиони наводи којим се правилност и законитост побијане пресуде оспорава тврдњом, да није било услова за усвајање жалбе тужитеља и за обавезивање туженог да тужитељу исплати износ од 41.100,00 КМ са каматама, не могу се прихватити основаним. Ни указивање у ревизији на исказе свједока (у ревизији се не наводи – којих свједока), није од значаја за правилност и законитост побијане пресуде, јер су уговор потписали тужитељ и тужени (а уговор је закон за уговорне стране) и у погледу чињеница одлучних за пресуђење има јачу доказну снагу од исказа свједока.

Будући да нема правног основа у наведеном уговору о продаји непокретности за уплату спорног износа од 41.100,00 КМ на рачун туженог, правилан је закључак другостепеног суда да се тужени уплатом тог износа на његов рачун, неосновано обогатио (члана 210. ЗОО), слиједом чега је тужбени захтјев тужитеља основан.

Када се све наведено има у виду, спорни износ који је тужитељ погрешно уплатио на рачун туженог (јер за ту уплату, а ни за задржавање тог износа, тужени нема правног основа), не представља имовину туженог, па ревизиони наводи да је побијаном пресудом повријеђено право туженог на имовину, право на слободан рад и право на правично суђење, нису основани.

Указивање у ревизији да готовинске уплате туженом од стране тужитеља на име купопродајне цијене предметних непокретности нису биле у складу са чланом 8. став 1. Закона о унутрашњем платном промету („Службени гласник Републике Српске“, број 52/12 и 92/12), није од значаја за правилност и законитост побијане пресуде и могло је евентуално бити предмет неког другог поступка.

Супротно ревизионим наводима туженог, другостепени суд је на потпуно и правилно (у првостепеном поступку) утврђено чињенично стање, при доношењу побијане пресуде правилно примијенио материјално право, а будући да ревидент у ревизији не указује на конкретне повреде одредаба парничног поступка за које сматра да су почињене од стране другостепеног суда, наведени уопштени наводи ревизије нису од значаја за правилност и законитост побијане пресуде.

Остали наводи ревизије (који су истицани и током поступка пред нижестепеним судовима и у вези којих побијана пресуда садржи довољне разлоге), с обзиром на разлоге садржане у образложењу ове пресуде, указују се неоснованим.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП о ревизији изјављеној против усвајајућег дијела тужбеног захтјева тужитеља, одлучено ја као у првом ставу изреке ове пресуде.

Ревизија, изјављена против означене другостепене пресуде, у одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог, није дозвољена.

Одредбом члана 237. Закона о парничном поступку ЗПП прописано је да ревизија није дозвољена ако вриједност побијаног дијела правоснажне пресуде не прелази 30.000,00 КМ, а у привредним споровима 50.000,00 КМ. Према ставу 3. овог члана у случајевима у којима ревизија није дозвољена према одредби става 2. овог члана, странке могу поднијети ревизију против другостепене пресуде ако одлука о спору зависи од рјешења неког материјално правног или процесно првог питања важног за обезбјеђење јединствене примјене права и равноправности свих у његовој примјени, а нарочито у случајевима прописаним у члану 237. став 3. тачке 1. до 3. ЗПП.

Када се тужбени захтјев односи на неновчано потраживање, какав је овдје случај, код противтужбеног захтјева туженог, за оцјену дозвољености ревизије, мјеродавна је вриједност спора означна у тужби, овдје у противтужби туженог (члан 53. став 2. тачка 4. и члан 316. став 1, у вези са чланом 321. став 2. ЗПП). Тужени у противтужби није означио вриједност спора, а другостепени суд је у уводу побијане пресуде вриједност предмета спора означио у износу од 16.894,57 КМ, у којем је у члану 3. побијаног уговора о продаји одређена цијена непокретности и који (када би се узело да тај износ представља вриједност спора по противтужби туженог), не прелази 30.000,00 КМ.

Међутим, како тужени у противтужби није означио вриједност спора, а слиједом тога ни преко прописаног износа од 30.000,00 КМ, као услова за остваривање права на изјављивање ревизије, тиме је започео и водио парницу у којој ревизија није дозвољена. На овакав закључак овога суда (с обзиром на предње наводе везане за мјеродавност вриједности спора за оцјену дозвољености ревизије), без значаја је чињеница да је тужени у ревизији означио вриједност предмет спора у износу од 41.000,00 КМ (у ком износу је вриједност спора означена у тужби тужитеља).

Тужени у овом дијелу није предлагао да се о ревизији одлучи примјеном одредбе члана 237. став 3. ЗПП, па ревизија није дозвољена ни у смислу одредбе члана 237. став 3. и 4. ЗПП.

Ревизија туженог је из тих разлога одбачена као недозвољена, на основу одредбе члана 247. став 1. и став 4. ЗПП, у вези са чланом 237. став 2, 3. и 4. истог закона.

Предсједник вијећа
Тања Бундало

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић