

ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 118-0-Рев-08-000 118  
Бања Лука, 26.3.2010. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија, Драгослава Лукића, као председника вијећа, Петра Бајића и Јанка Нинића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца П.П. из Б., кога заступа Н.Д., адвокат из Б., ..., против тужене Т. школе ... Б., коју заступа В.Л., адвокат из Б., ради испуњења уговора, вс. 29.214,00 КМ, и у правној ствари тужене – противтужиље Т. школе ... Б., против тужиоца – противтуженог П.П. и тужених С.П., Д.О.О. В. из Б. и ДЗ из Б., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизијама тужиоца – противтуженог П.П. и тужене С.П., обоје из Б. против пресуде Окружног суда у Бијељини број 012-0-Гж-06-000 296 од 08.10.2007. године, на сједници одржаној дана 26.03.2010. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија тужиоца П.П. се дјелимично уважава, а ревизија тужене С.П. се у цјелости уважава, преиначава се пресуда Окружног суда у Бијељини број 012-0-Гж-06-000 296 од 08.10.2007. године којом су одбијене њихове жалбе против првостепене пресуде у дијелу одлуке којом је усвојен захтјев из противтужбе тужене Т. школе ... из Б. према тужиоцу П.П. и туженим, С.П., Д.О.О. В. из Б. и ДЗ из Б., као и одлука о трошковима спора којом су тужилац П.П. и тужена С.П. обавезани да туженој Т. школи ... из Б. солидарно накнаде трошкове спора у износу од 3.156,00 КМ, и суди:

1. Жалба тужиоца П.П. се уважава и пресуда Основног суда у Бијељини број П-10/04 од 24.01.2006. године, преиначава у дијелу одлуке којом је усвојен захтјев из противтужбе тужене Т. школе ... из Б., према тужиоцу П.П., тако што се захтјев из противтужбе одбија.

2. Жалба тужене С.П. се уважава и пресуда Основног суда у Бијељини број П-10/04 од 24.01.2006. године, преиначава у дијелу одлуке којом је усвојен захтјев из противтужбе Т. школе ... из Б., према туженој С.П., Д.О.О. В. из Б. и ДЗ у Б., тако што се захтјев из противтужбе према овим туженима одбацује.

3. Жалба тужиоца П.П. и тужене С.П. се уважава и пресуда Основног суда у Бијељини број П-10/04 од 24.01.2006. године у дијелу одлуке којом су тужилац П.П. и тужена С.П. обавезани да туженој Т. школи ... из Б. солидарно накнаде трошкове спора у износу од 3.156,00 КМ, преиначава тако што се захтјев за накнаду ових трошкова одбија.

У осталом дијелу (за плаћање износа од 29.214,00 КМ са законском затезном каматом) ревизија тужиоца П.П. према туженој Т. школи ... Б., се одбија.

### Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини одбијен је тужбени захтјев тужиоца П.П. из Б. којим је тражио да му тужена Т. школа ... Б., по основу уговора о удруживања средстава за изградњу стана, плати износ од 29.214,00 КМ са законском затезном каматом почев од 16.10.2001. године до исплате, и да му накнади трошкове спора у износу од 3.156,00 КМ, све у року од 30 дана по правноснажности пресуде под пријетњом извршења (став 1.) Усваја се захтјев из противтужбе тужене-противтужиље Т. школе ... из Б., па се утврђује да је уговор о удруживању средстава за изградњу стамбено – пословног простора, број 192/201 од 22.07.2001. године, закључен између Д.О.О. В. из Б., с једне стране, као организатора изградње, П.П. и С.П., као удружиоца средстава, с друге стране, Т. школе ... из Б., с треће стране и ДЗ Б., с четврте стране, ништаван и да стога нема правно дејство међу уговорним странама (став 2.) Обавезани су тужилац-противтужени П.П. и тужена С.П. да туженој – противтужиљи Т. школи ... из Б., солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 3.190,00 КМ, све у року од 30 дана од дана правоснажности пресуде, под пријетњом извршења (став 3.).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 12-0-Гж-06-000 296 од 08.10.2007. године, жалба тужиоца – противтуженог П.П. и тужене С.П. су одбијене и првостепена пресуда потврђена.

Тужилац – противтужени П.П. и тужена С.П. изјавили су ревизију против другостепене пресуде због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом “ да се побијана пресуда преиначи и у цјелости удовољи његовом тужбеном захтјеву а одбије захтјев из противтужбе тужене – противтужиље Т. школе ... из Б., или да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење”.

Одговори на ревизије нису поднесени.

У тужби тужилац П.П. захтјевом тражи да се тужена Т. школа ... из Б. обавезе да му по основу уговора о удруживању средстава за изградњу стана, плати 29.214,00 КМ са законском затезном каматом почев од 16.10.2001. године до исплате.

У противтужби тужене-противтужиље Т. школе ... из Б. захтјевом тражи, да се према тужиоцу-противтуженом П.П. и туженим Д.О.О. В. Б., С.П. и ДЗ Б.,

утврди ништавост “уговора број 192/201 о удруживању средстава за изградњу стана – пословног простора од 22.07.2001. године, закључен између Д.О.О. В. из Б., с једне стране, као организатора изградње, П.П. и С.П., као удружиоца средстава, с друге стране, те Т. школе ... из Б., с треће стране и ДЗ Б., с четврте стране”.

Након проведеног поступка првостепени суд је утврдио, да је уговором о удруживању средстава за изградњу стана – пословног простора број 192/200, закључен 22.07.2001. године између Д.О.О. В. из Б., као организатора градње, с једне стране, П.П. и С.П., обоје из Б., Т. школе ... из Б. и ДЗ Б., као удружилаца средстава, с друге стране. Да је предмет овог уговора удруживање средстава ради градње – стана 109, површине 72,13 м/2 у стамбено пословној згради која се гради у Б. на к.п. број, 2795, 2796/1 и 2796/2 К.О. Б. у улици ..., а према овјереном главном пројекту (члан 1. Уговора). Да су се уговорне стране споразумјеле да је цијена м/2 из члана 1. Уговора 1.350,00 КМ, што укупно износи 97.375,50 КМ (члан 2.Уговора). Да стварна површина из члана 1. Уговора, а тиме и укупна вриједност истог биће утврђена примопредајним записноком, који ће чинити саставни дио овог уговора (члан 3. Уговора). Удружиоци средстава се обавезују да потребна средства имире организатору градње на сљедећи начин и по сљедећем редосљеду: П.П. и С.П. уплаћују за  $32,49 \text{ м/2} \times 1.350,00 \text{ КМ} = 43.861,50 \text{ КМ}$  у три мјесечне рате, с тим да се прва рата уплати по потпису уговора, а задња рата најкасније до 15.10.2001. године; Т. школа ... Б., уплаћује  $21,64 \times 1.350,00 \text{ КМ} = 29.214,00 \text{ КМ}$  у три мјесечне рате, с тим да се прва рата уплати по потпису уговора, а задња рата најкасније до 15.10.2001. године; ДЗ Б., уплаћује за  $18,00 \text{ м/2} \times 1.350,00 \text{ КМ} = 24.300,00 \text{ КМ}$  у три мјесечне рате, с тим да се прва рата уплати по потпису уговора а задња рата најкасније до 15.10.2001. године (члан 4.Уговора). Уколико удружилац средстава не измири своје обавезе како је то утврђено у члану 4. овог уговора, организатор градње има право да једнострано раскине уговор, а обавезује се да врати уложена средства удружиоцима средстава умањујући за проузроковане трошкове настале због раскида уговора ( члан 6.). Предаја у посјед по систему „кључ у руке“ извршит ће се након изградње објекта односно до 31.10.2001. године а по динамици извођења радова (члан 8. Уговора). Ораганизатор грађења гарантује удружиоцима средстава да су све даџбине у односу на предметни стамбени пословни објекат измирене. Након уплате посљедње рате и техничког пријема објекта, на основу овог уговора „и доказа о уплати“, удружиоци средстава ће, код Републичке управе за ... -Подручна јединица Б., извршити укњижбу права располагања на: П.П. и С.П., 32,49 м/2, Т. школу ... из Б., 21,64 м/2 и ДЗ Б. 18,00 м/2 (члан 10.Уговора). Није спорно, да су уговорне странке ставиле своје потписе на уговор, и да овај уговор није овјерен код првостепеног суда. Такођер није спорно између странака да су уговорне обавезе извршене од П.П. и С.П. као и од ДЗ Б., а да тужена Т. школа ... из Б. није извршила своју уговорну обавезу уплате износа од 29.214,00 КМ. Да је такођер неспорно, да су уговор о удруживању средстава за изградњу стана – пословног простора број 192/2001 дана 22.07.2001. године закључили, Д.О.О. В. из Б., као ораганизатор градње, с једне стране, П. и С.П., као и ДЗ Б., као удружиоци средстава, с друге стране, у коме је предмет уговора градња стана 109, површине 75.35 м/2 у истој

стамбено пословној згради као и у предметном уговору, и да су у члану 4. овог уговора уговорили, да С. и П.П. уплаћују за 57,35 м/2 по цијени од 1.350,00 КМ за м/2, што износи 77.422,50 КМ, у три мјесечне рате, а задња рата се најкасније уплаћује до 15.10.2001. године, ДЗ Б. уплаћује за 18 м/2 по цијени од 1.350,00 КМ за м/2 што износи 24.300,00 КМ такођер у три рате а посљења рата најкасније до 15.10.2001. године, те у члану 10. тог уговора су уговорили, да ће се код Републичке управе за ... – Подручна јединица Б. извршити укњижба права располагања на П. и С.П. у површини од 57,35 м/2 а ДЗ Б. у површини од 18,00 м/2, и да је овај уговор овјерен код првостепеног суда 05.02.2003. године под бројем Ов 614/03, те да су странке П. управи Републике Српске, Подручна јединица у Б. уплатили обрачунати порез у износју од 3.071,76 КМ. Да су се у катастарско књижном улошку број 6660 К.О. Б. на к.п. број 2795 уписани као сувласници П.П. са 29/75 и С.П. са 46/75 дијела и да су тужилац П.П. и тужена С.П., организатори изградње спорног стана Д.О.О. В. исплатили 29.214,00 КМ колика је била обавеза тужене школе ... из Б. према наведеном предузећу, као организатору изградње.

Код оваквог стања чињеница првостепени суд закључује „да је уговор број 192/2001 од 22.07.2001. године кога уговорне стране нису овјериле код суда, по својој правној природи је уговор о купопродаји, што је видљиво из права и обавеза уговарача, а нарочито гдје је организатор градње Д.О.О. В. из Б., како су га у уговору одредили, не постаје сувласник, односно нема никаквих права над предметном пословном простору, што није карактеристично за уговор о удруживању средстава. Да се ради о купопродајном уговору посебно указује члан 11. у коме је одредђено да све трошкове у вези преноса власништва, као и трошкове према управи јавних прихода сnose искључиво удружиоци средстава, с размјерно свом учешћу у куповини. Дакле, очигледно је да се ради о уговору о купопродаји гдје су П. и С.П., Т. школа ... из Б. и ДЗ Б., удружили своја средства ради куповине предметног стана код Д.О.О. В. из Б. Дакле, како се из смисла и садржаја наведеног уговора може поуздано утврдити да се овдје не ради о уговору о удруживању средстава за изградњу стамбено пословног простора, него се ради о класичном купопродајном уговору, и за правну ваљаност овог уговора се примјењују одредбе Закона о промету непокретности. Како је уговор о удруживању по основу кога тужилац тражи извршење уплате од 29.214,00 КМ, уговора о купопродаји, односно уговор на основу кога се преноси право својине на непокретности, и а тај уговор да би био правно ваљан, мора бити сачињен у писменом облику и потписи уговарача овјерени у надлежном суду, сходно одредби члана 9. став 2. Закона о промету непокретности, такав уговор не производи правно дејство сходно одредби става 3. члана 9. Закона о промету непокретности“. Да тужене школа није извршила ни дјелимично своју уговорну обавезу, због чега суд прихвата у цјелости захтјев из противтужбе тужене, а то да је уговор о удруживању средстава на које се позива тужилац, у којем се појављују као тужене Т. школа ... из Б., апсолутно ништав сходно одредби члана 103. у вези са чланом 70. Закона о облигационим односима и члан 9. Закона о промету непокретности. Из тих разлога првостепени суд је одбио тужебени захтјев тужиоца према туженој јер се не може заснивати на уговору који не производи правно дејство, а тужилац током

поступка није доказао постојање другог правног основа за потраживање новчаног износа наведеног у тужби.

Другостепени суд одлучујући о жалбама тужиоца и тужене С.П., усваја чињнична утврђења и правни закључак првостепеног суда уз допуне: „да је намјера парничних странака, као удружиоца средстава по спорном уговору била уствари купопродаја предметног стана у име и за рачун П.П. и С.П., а који уговор је реализован тако што су они платили спорни стан и укњижили се као сувласници на спорном стану. Да је у члану 66. став 1. Закона о облигационим односима прописано, да привидни (симуловани) уговор нема дејство међу уговорним странама и да нема никакве важности, а да стварно закључени правни посао који уговорне стране прикривају привидним уговором, производи правно дејство, уколико испуњава остале услове потребне за његову пуноважност (члан 66. став 2. тог закона). Чланом 9. Закона о промету непокретности је прописано, да уговор на основу кога се преноси право својине на непокретности мора бити у писменом облику, а потписи уговорача овјерени у надлежном суду. Да изведеног поступка слиједи, да је спорни уговор фиктиван правни посао, те да је првостепени суд својом пресудом правилно одлучио када је одбио тужбени захтјев у цјелости, а захтјев из противтужбе усвојио те утврдио да је спорни уговор ништав, сходно правилној примјени напријед наведених одредби Закона о облигационим односима, јер су стварно закључили правно ваљани купопродајни уговор, кога су прикрили закључењем спорног уговора, који је привидан, што њихове жалбе чини неоснованима“. Зато је другостепени суд жалбе тужиоца П.П. и тужене С.П. одбио као неосноване и првостепену пресуду потврдио.

Правилна је одлука нижестепених судова којом су одбили тужбени захтјев тужиоца П.П. против тужене Т. школе ... из Б. ради плаћања 29.214,00 КМ са законском затезном каматом од 16.10.2001. године до исплате, али не из разлога датих у образложењу првостепене и другостепене пресуде.

Небитно је што су странке у сачињеном писменом уговору именовале као правни посао једне врсте, а по узајамним уговором одређеним правима и обавезама, то је правни посао друге врсте.

Спорни писмени уговор о заједничком улагању ради изградње стана – пословног простора, број 192/201 од 22.07.2001. године, како су га странке именовале, који по узајамним уговором одређеним правима и обавезама у свему одговара Уговору о грађењу, као посебном Уговору о дјелу, јер садржи све елементе из члана 630. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/88 до 57/89, и „Службени гласник РС“, број 17/93 до 74/04, у даљем тексту: ЗОО), по којем су, предузеће Д.О.О. В. из Б., организатор изградње стана у стамбено пословној згради у Б., у улици ..., која се гради на к.ч. број: 2795, 2796/1 и 2796/2 К.О. Б., а тужилац са супругом С., туженом Т. школом ... из Б. и ДЗ Б., су наручиоци изградње стана површине 72.13 м/2, за чију градњу је уговорена цијена по м/2 у износу од 1.350,00 КМ, као и обавеза

уплате уговореног износа за сваког од њих на начин ближе наведен у члану 4. тог уговора.

Према томе, овдје није у питању уговор о продаји стана, како то погрешно закључују нижестепени судови, нити је у питању уговор о заједничком улагању ради изградње спорног стана, како су га странке именовале, већ је у питању уговор о грађењу, у којем су странке узајамним уговореним правима и обавезама хтјеле изградњу стана у стамбено пословном објекту чију је изградњу ораганизовало предузеће Д.О.О. В. из Б., а његову изградњу, као наручиоци исплатитиће тужилац са супругом С., тужена Т. школа ... из Б. и ДЗ Б., и тиме овај уговор, као је речено испуњава законске услове из члана 630. став 1. и 2. ЗОО (по којем се извођач обавезује да ће саградити у уговореном року грађевину на одређеном земљишту, и да је уговор о грађењу закључен у писменој форми).

Нижестепени судови су током поступка утврдили, а што није ни спорно између странака, да тужена Т. школа ... из Б. није извршила плаћање износ од 29.214,00 КМ предузећу Д.О.О. В. из Б., колика је била њена уговорена обавеза, и да плаћање овог износа наведено предузеће није тражило од тужене Т. школе ... Б., а да је тужилац овај износ уплатио наведеном предузећу са којим је заједно са супругом С. и ДЗ у Б., закључио други уговор о заједничком улагању ради изградње истог стана, кога су закључили истог дана као и спорни уговор (22.07.2001. године), а који је овјерен код првостепеног суда 05.02.2003. године под бројем, ОВ-614/03, и да су се у катастру некретнина, као сувласници уписали тужилац са 29/75 дијела и супруга му С. са 46/75 дијела.

Код оваквог стања чињеница, по наведеном уговору од 22.07.2001. године, као правном основу по којем тужилац захтјевом тражи плаћање износа од 29.214,00 КМ, то он (тужилац) нема овлашћења да од тужене Т. школе ... из Б. тражи извршење такве уговорне обавезе ове тужене, јер то право има само предузеће В. из Б., као организатор изградње стамбено – пословне зграде у којој је и спорни стан.

Из наведених разлога, предметни уговор није противан принудним прописима нити моралу друштва, па због тога није ништав у смислу одредбе члана 103. ЗОО, али је неоснован захтјев тужиоца којим тражи да му тужена Т. школа ... из Б. плати наведени новчани износ, па је ревизија тужиоца у односу на његов захтјев за плаћање износа од 29.214,00 КМ са законском затезном каматом, одбијена као неоснована а основана у односу на ништавост уговора од 22.7.2001. године, и обје нижестепене пресуде преиначене тако што је одбијен тужбени захтјев (члан 248. и 250. ст. 1. Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, број 58/03 до 49/09, у даљем тексту: ЗПП).

Није правилна одлука нижестепених судова којом је усвојен захтјев из противтужбе тужене Т. школе ... из Б. према туженима из противтужбе, С.П., Д.О.О В. и ДЗ Б.

Према одредби члана 74. став 1. ЗПП, тужени противтужбу може подићи у одговору на тужбу, а најдоцније на припремном рочишту, ако је захтјев противтужбе у вези са тужбеним захтјевом, или ако се ти захтјеви могу пребити, или ако се противтужбом тражи утврђење неког права или правног односа од чијег постојања или непостојања зависи у цјелини или дјелимично одлука о тужбеном захтјеву.

По овој одредби противтужбу може поднијети тужена странка, и то само против тужиоца који је у том спору против те тужене странке поднио тужбу.

Како је у овом спору тужена Т. школа ... из Б., противтужбу поднијела против тужиоца П.П., као и против тужених, Д.О.О. В. Б., С.П. и ДЗ Б., који нису тужиоци у тужби поднесеној од тужиоца П.П. против наведене тужене школе, и стога се у ревизији тужиоца П.П. и тужене С.П., правилно указује да су нижестепени судови пропустили да примјеном наведене одредбе члана 74. став 1. ЗПП, одбаце противтужбу у односу на тужене. Д.О.О. В. из Б., С.П. и ДЗ из Б. Стога је примјеном одредби члана 249. став 1. у вези са чланолм 74. став 1. ЗПП обје нижестепене пресуде преиначене у односу на тужене С.П., Д.О.О. В. из Б. и ДЗ Б. и противтужба одбачена.

Тужена из противтужбе – тужиља Т. школа ... Б. је у цјелости изгубила парницу вођену по противтужби, па јој не припадају трошкови спора који су јој досуђени од нижестепених судова у износу од 3.150,00 КМ. Зато је примјеном одредби члана 397. став 2. у вези са одредбом члана 386. ЗПП, преиначена одлука о трошковима спора и захтјев за њену накнаду одбијен као неоснован.

Предсједник вијећа  
Драгослав Лукић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарне  
Амила Подрашчић