

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРСКЕ
Број: Рев-101/03
Бања Лука, 19.07.2005.**

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Смиљане Мрша, као предсједника вијећа, Петра Бајића, Желимира Барића, Златка Куленовића и Вељка Икановића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца С. Д., из П., кога заступа Б. М., адвокат из П., против туженог И. Н. из Б., кога заступају С. Ђ.-П., адвокат из П. и В. Л., адвокат из Б., ради утврђења права власништва на непокретности и у правној ствари по противтужби туженог И. Н., против тужиоца С. Д., ради предаје у посјед пословног простора, одлучујући о ревизији тужиоца С. Д., против пресуде Окружног суда у Б. Л., Гж-609/01 од 27.11.2002. године, на сједници одржаној 19.07.2005. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у П. П-46/99 од 14.07.2000. године одбијен је захтјев тужиоца С. Д. за утврђење да је власник пословног простора – локала у П. површине 36,51 м² саграђен на парцели кч. 740/2, уписане у Пл-225 К.О. П., што да је тужени И. Н. дужан признати и издати му ваљану исправу за пријепис у земљишним и катастарским књигама, или да се на основу пресуде изврши упис права власништва у наведеним јавним књигама. Истом пресудом усвојен је захтјев из противтужбе туженог И. Н. и обавезан тужилац да му преда у посјед пословни простор који се налази у Занатском центру у П. на кч. 740/2 површине 41 м² уписан у Пл-225 К.О. П., уз накнаду трошкова спора у износу од 7.985,50 КМ, све у року од 15 дана по правоснажности пресуде под пријетњом извршења.

Тужилац С. Д. ревизијом побија другостепену пресуду због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да се обје нижестепене пресуде укину и предмет врати првостепеном суду на поновни поступак.

Одговор на ревизију није поднесен, нити се Републички јавни тужилац изјаснио о поднесеној ревизији, чл. 390. ст. 3. Закона о парничном поступку («Сл. лист СФРЈ», бр. 4/77 до 35/91 и «Сл. гл. РС», бр. 17/93 до 32/94, у даљем тексту: ЗПП).

Ревизија није основана.

У тужби тужилац С. Д. захтјевом тражи да се утврди да је власник пословног простора – локала површине 36,50 м² саграђен на кч. 740/2 уписан у Пл-225 К.О. П., што да је тужени И. Н. дужан признати и издати му исправу подобну за земљишно књижни пријенос у земљишним и катастарским књигама, или да се на основу пресуде изврши упис права власништва наведене некретнине у јавним књигама, као и захтјев из противтужбе туженог И. Н. да му тужилац С. Д. преда у посјед наведени пословни простор.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да су странке 01.01.1993. године у П. закључиле усмени уговор о продаји предметне непокретности; да су 09.07.1996. године у Б. сачинили писмени уговор о продаји предметне непокретности по којем тужени И. Н., као продавац (даље: тужени), тужиоцу С. Д. (даље: тужилац), купцу, продаје предметну непокретност за износ од 70.000 DEM, који износ му је одмах предао, а разлику купопродајне цијене је био дужан исплатити након коначног мјерења површине пословног простора; да су странке тим уговором уговориле «да у року од 2 мјесеца мора постојати коначна одлука о куповини локала» и да је тужилац од туженог том приликом позајмио 20.000 DEM, који му је требао вратити заједно са исплатом укупне купопродајне цијене; да су странке 07.10.1996. године сачиниле писмени договор по којем је коначна исплата купопродајне цијене уговорена до 15.01.1997. године, а у случају да до тада се не исплати купопродајна цијена, да се тужилац одмах исели из предметног локала, као и да се расчисте сви дугови у вези новца за продати локал; да је тужени телеграмом од 2.12.1996. године обавијестио тужиоца да раскида уговор и да исељење слиједи 15.1.1997. године.

Код оваквог стања ствари нижестепени судови налазе да је захтјев тужиоца неоснован, с обзиром да је уговор о продаји предметног пословног простора од 9.7.1996. године и 7.10.1996. године у смислу одредбе чл. 125. Закона о облигационим односима раскинут, а да је захтјев из противтужбе туженог основан, јер да тужени као власник предметног пословног простора у смислу одредби чл. 37. Закона о основним својинскоправним односима има право да тражи од тужиоца, који предметни пословни простор држи у посједу без правног основа, да му га преда у посјед и судили тако што је захтјев тужиоца из тужбе одбијен а захтјев туженог из противтужбе усвојен и тужилац обавезан да туженом преда у посјед предметну непокретност.

Оваква одлука је правилна и законита.

Према одредби чл. 125. ст. 1. Закона о облигационим односима («Сл. лист СФРЈ», бр. 29/78 до 57/89 и «Сл. гласник РС», бр. 17/93 и 3/98, у даљем тексту: ЗОО), кад испуњење обавезе у одређеном року чини битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида према самом закону. Уговорна страна која тврди да је испунила обавезу дужна је то и доказати.

Има основа, на темељу резултатаведеног поступка, закључити да је у овом случају писменим уговором о продаји предметног локала од 09.07.1996. и 07.10.1996. године исплата уговорене купопродајне цијене од 80.000 DEM (по 2.200 DEM за 1 м²) у року до 15. 01. 1997. године, до када није исплаћена уговорена купопродајна цијена, те да је овај рок (15.01.1997. године) битан састојак наведеног уговора, што се током поступка а сада и у ревизији тужиоца не доводи у питање да наведена цијена од 80.000 DEM није плаћена, чије не- испуњење у цијелости има за посљедицу раскид уговора по сили закона са роком 15.01.1997. године.

Тачна је тврдња ревидента, да је тужени телеграмом од 2.12.1996. године (тужилац примио 4.12.1996. године) обавијестио тужиоца да раскида предметни уговор, из чега произилази да исплата о року 15.1.1997. године, није фиксни рок, и тиме да није битан састојак уговора, не може се прихватити.

Писменим уговором о продаји предметног пословног простора од 09.07.1996. године и 07.10.1996. године странке су уговориле рок плаћања 15.01.1997. године до када је цјелокупни износ уговорене цијене од 80.000 DEM тужилац, као купац морао исплатити, а што он није учинио, јер је и по његовим тврдњама исплатио 70.000 DEM, а по тврдњама туженог по исплати овог износа од њега позајмио 20.000 DEM, који је такође требао вратити у наведеном року, дакле уговорени износ купопродајне цијене није плаћен, што се ревизијом тужиоца и не оспорава, па је истеком тог рока као фиксног, који је, како је речено, битан састојак предметног уговора, дошло до раскида уговора по сили закона са истеком тог рока.

Зато је небитно, за правилно тумачење садржине предметног уговора, да су странке изричито уговориле фиксни рок за плаћање уговорене купопродајне цијене, како су то правилно закључили нижестепени судови, и то што је тужени предметни уговор раскинуо прије истека тог рока, јер ревидент и након што га је тужени 4.12.1996. године обавијестио о раскиду предметног уговора, није у цијелости исплатио уговорену купопродајну цијену, а да је то учинио наведена обавијест о раскиду уговора не би била од било какве правне важности.

Приговор ревидента да предметни уговор није извршен у незнатном дијелу, те да се у смислу одредбе чл. 131. ЗОО због тога не може раскинути, није основан, јер како је речено, овдје је у питању уговор у којем је рок битан састојак уговора, и стога примјена наведене одредбе на овај случај не долази у обзир.

Из свега реченог произилази неоснованост захтјева ревидента за утврђење да је власник предметног пословног простора, јер странке у спору нису закључиле уговор у писменом облику прописан одредбом чл. 9. ст. 1. Закона о промету непокретности («Сл. лист СР БиХ», бр. 38/78 до 22/91 и «Сл. гласник РС», бр. 28/94).

Остали ревизиони наводи без утјецаја су на правилност и законитост побијане пресуде.

Побијана пресуда нема, према томе, недостатака на које указује ревидент, односно на које овај суд пази по службеној дужности.

Сходно томе, ревизија тужиоца је одбијена као неоснована на основу одредби чл. 393. ЗПП, у вези с чл. 456. ст. 1. Закона о парничном поступку («Сл. гласник РС», бр. 58/03 и 85/03).

Предсједник вијећа:
Смиљана Мрша

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарне
Братић Душанка