

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 П 330268 25 Рев  
Бања Лука, 24.06.2025. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Горјане Попадић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља „Профмедиа“ д.о.о. Бања Лука, кога заступа пуномоћник Филип Нишкановић, адвокат из Бање Луке, против тужених 1. „Фамус градња“ д.о.о. Тешањ, 2. Б.В. из Б.Л., [...], кога заступа пуномоћник Дарко Кременовић, адвокат из Бање Луке, 3. В.О. из Б.Л., [...], кога заступа пуномоћник Светозар Бајић, адвокат из Бање Луке, 4. З.О. из Б.Л., [...], коју заступа пуномоћник Светозар Бајић, адвокат из Бање Луке и 5. Ј.В. из Б.Л., [...], коју заступа пуномоћник Дарко Кременовић, адвокат из Бање Луке, ради утврђења, вриједност предмета спора 50.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 330268 24 Гж од 24.12.2024. године, на сједници вијећа одржаној дана 24.06.2025. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев тужених В.О. и З.О., за накнаду трошкова ревизионог поступка на име састава одговора на ревизију у износу од 1.687,50 КМ, се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 330268 24 П 2 од 13.07.2023. године одбијен је као неоснован тужбени захтјев тужитеља: да се утврди да је правно ништав и да не производи правна дејства уговор о продаји непокретности-стана у изградњи, овјерен под бројем [...] од 18.01.2019. године, од стране нотара Милана Шубарића, закључен између „Профмедиа“ д.о.о. Бања Лука (у даљем тексту: тужитељ), као инвеститора, „Фамус Градња“ д.о.о. Тешањ (у даљем тексту: првотужени), као продавца, и Б.В. (у даљем тексту: друготужени), као купца; да се утврди да је правно ништав и да не производи правна дејства уговор о продаји непокретности-стана у изградњи овјерен под бројем [...] од 14.11.2019. године, закључен између друготуженог, као продавца, Ј.В. (у даљем тексту: петотужена), брачног супружника-продавца, В.О. и З.О. (у даљем тексту: треће и четвртотужени), као купаца; да се наложи РУГИП, ПЈ (...) да се упис постојања уговора број [...] од 18.01.2019. године и уговора број [...] од 14.11.2019. године брише из земљишне књиге и то из зк. ул. број 1450 к.о. СП Б., а да се тужени обавезу да то признају и да трпе да се уписи постојања уговора

бришу из надлежних евиденција (став 1. изреке). Тужитељ је обавезан да друготуженом и петотуженој надокнади трошкове парничног поступка у износу од 3.553,87 КМ, као и да трећетуженом и четвртотуженој надокнади трошкове поступка у износу од 2.520,00 КМ (став 2. изреке), док су преко досуђених износа захтјеви ових тужених за накнаду трошкова поступка одбијени као неосновани (став 3. изреке).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 330268 24 Гж од 24.12.2024. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда, у жалбом побијаном одбијајућем дијелу, потврђена. Жалба трећетуженог и четвртотужене је дјелимично усвојена и рјешење о трошковима поступка садржано у пресуди Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 330268 24 П 2 од 13.07.2023. године (дио става 2. и 3. изреке пресуде) преиначено тако што је тужитељ обавезан да овим туженима надокнади трошкове парничног поступка у износу од 5.205,00 КМ (умјесто у износу од 2.520,00 КМ), док је, у осталом побијаном одбијајућем дијелу одлуке, жалба одбијена и рјешење о трошковима поступка потврђено. Одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава жалбе у износу од 1.200,00 КМ. Тужитељ је обавезан да трећетуженом и четвртотуженој надокнади трошкова састава жалбе у износу од 784,91 КМ, док је у преосталом дијелу од 340,09 КМ захтјев одбијен. Одбијен је захтјев друготуженог и петотужене за накнаду трошкова састава одговора на жалбу у износу од 1.974,37 КМ и захтјев трећетуженог и четвртотужене за накнаду трошкова састава одговора на жалбу у износу од 1.125,00 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да побијана пресуда буде преиначена и тужбени захтјев усвојен, уз досуду трошкова парничног поступка.

У одговору на ревизију трећетужени и четвртотужена предлажу да се ревизија одбије као неоснована, док остали тужени нису дали одговор на ревизију.

Ревизија није основана.

У овој парници је суђено о тужбеном захтјеву тужитеља: да се утврди да је ништав Уговор о продаји некретнина - стана у изградњи број: [...] од 18.01.2019. године, закључен између тужитеља (као инвеститора), првотуженог (као продавца) и друготуженог (као купца); да се утврди да је ништав Уговор о продаји некретнина - стана у изградњи број: [...] од 14.11.2019. године, закључен између друготуженог (као продавца), петотужене (као брачног супружника продавца) и трећетуженог и четвртотужене (као купаца); да се наложи брисање уписа стечених права тужених по основу наведених уговора на предметном стану код РУГИП, ПЈ (...).

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведенем доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да су тужитељ и првотужени дана 03.05.2018. године закључили уговор о грађењу, којим се првотужени обавезао тужитељу изградити стамбено-пословни објект у Улици [...], према пројектној документацији и локацијским условима број [...] од 14.09.2017. године и грађевинској дозволи број [...] од 05.03.2018. године за оквирну вриједност предвиђених радова од 520.000,00 КМ са ПДВ; да су тужитељ (као инвеститор), првотужени (као извођач радова и продавац) и друготужени (као купац) дана 18.01.2019. године закључили

Уговор о купопродаји непокретности, стана у изградњи, који је сачињен и овјерен од стране нотара Милана Шубарића под бројем [...], предметом којег уговора је продаја стана број 3 (по фактури број стана 2.3) површине 80,67 м<sup>2</sup> (по фактури 79,58 м<sup>2</sup>), спрат ПР и припадајуће паркинг мјесто број 1 и коришћење заједничке енергетске просторије број 2 тачка 1 у омјеру 1:7 по фактури 1:5 који се налази у колективном стамбено-пословном објекту спратности -2 Су+П+2+Пе, у Улици [...] у Б. изграђеном на земљишту означеном као к.ч. број 305/47 к.о. Б. (стари премјер), а што одговара к.ч. 2061/24 к.о. Б. [...] (нови премјер), са одговарајућим сувласничким и супосједничким дијелом означеног земљишта, на којем је тужитељ уписан као власник и посједник са 1/1 дијела (члан 2. уговора); да је у овом уговору, у члану 6. истог, наведено да продавац продаје предметни стан ближе назначен у члану 2. овог уговора, као своју искључиву имовину на основу Уговора о грађењу број: [...] од 03.05.2018. године; да је чланом 7. Уговора уговорена цијена од 181.329,00 КМ, која се према члану 8. Уговора има платити продавцу-првотуженом од стране купца-друготуженог; да су друготужени (као продавац) и петотужена (као брачни друг продавца) дана 14.11.2019. године закључили са трећетуженим и четвртотуженом (као купцима) Уговор о продаји стана у изградњи пред нотаром из Бање Луке Гораном Голићем, који је овјерен под бројем [...], предметом којег уговора је стан са паркинг мјестом који је био и предмет уговора овјереног под бројем [...], закљученог 18.01.2019. године између тужитеља (као инвеститора), првотуженог (као извођача радова и продавца) и друготуженог (као купца); да је тужитељ првотуженом дана 25.10.2019. године упутио допис у којем наводи да је уговор број [...] сачињен без одлуке оснивача тужитеља и без претходно закљученог уговора између тужитеља и првотуженог, као основом стицања предметног стана и истовремено обавјештава првотуженог да му је фактурисао стан који је првотужени продао друготуженом, те се истовремено позива првотужени на рјешавање спора мирним путем, а све због чињенице да нису испуњене од стране првотуженог обавезе из Уговора о грађењу и да одређене грађевинске радове које је требао извршити друготужени није извршио; да је тужитељ дана 25.10.2019. године упутио допис нотарима из Бање Луке којим их обавјештава да је закључио Уговор о купопродаји непокретности у изградњи код нотара Милана Шубарића под бројем ОПУ-[...], да приликом закључења уговора није прибављена одлука оснивача инвеститора-тужитеља, да ће због тог недостатка уговор бити предмет судског спора, с обзиром да првотужени није испунио уговорне обавезе, како би стан који је добио у компензацији даље могао да продаје, те је даље наведено да не могу сачињавати Уговор о купопродаји стана уколико би друготужени продавао стан трећим лицима.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је цијенио да је Уговор о продаји стана у изградњи број: [...] од 18.01.2019. године сачињен у законом прописаној форми, у складу са одредбом члана 23. став 1. и 2. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19, даље: ЗСП) у вези са чланом 68. став 1. тачка 4. Закона о нотарима („Службени гласник Републике Српске“ број: 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 и 82/19, даље: ЗН) и да је исти правно ваљан, те да је воља уговорних страна из овог уговора, у смислу одредбе члана 99. став 2. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“ број: 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), била да тужитељ по основу Уговора о грађењу, који је закључио са првотуженим, првотуженом уступи предметни стан кроз

компензацију, с обзиром да је уговором број: [...], између осталог наведено да првотужени предметне непокретности продаје као своју искључиву имовину на основу Уговора о грађењу од 03.05.2018. године, са овлашћењем купцу из тог уговора-друготуженом, да може са новим купцем закључити уговор и на њему уписати založno право, са чиме се тужитељ сагласио, а у знак прихватања и потписао наведени уговор у смислу одредбе члана 75. став 3. ЗН, слиједом чега спорни уговор обавезује уговараче, с обзиром да је између њих настао правни однос, прописан чланом 26. и 28. ЗОО. Даље, првостепени суд је цијенио и да је друготужени по основу закљученог уговора број: [...] испунио обавезе према првотуженом, те да су трећетужени и четвртотужена приликом закључења уговора број: [...] од 14.11.2019. године са друготуженим и петотуженом, били савјесни, чиме у коначном првостепени суд закључује да не постоје услови прописани одредбом члана 103. ЗОО за утврђење ништавим закључених уговора, слиједом чега је одбио тужбени захтјев тужитеља за утврђење ништавости оспорених уговора. При томе је првостепени суд цијенио и да су неосновани наводи тужбе да је тужитеља приликом закључења уговора број: [...] заступало лице које није било овлашћено за заступање, имајући у виду да је у одредби члана 18. (страна 8. уговора), нотар констатовао да саставни дио уговора чини и актуелни извод из судског регистра, а оцијенио је, у складу са одредбом члана 31. Одлуке о усклађивању Одлуке о оснивању друштва „Профмедиа“ д.о.о. са Законом о привредним друштвима и Уредбом о класификацији дјелатности Републике Српске број: [...] од 27.02.2012. године, да се купопродаја стана у изградњи [...], не може сматрати инвестиционом одлуком из разлога што је тужитељ првотуженом предметни стан дао у компензацију. Слиједом наведеног, првостепени суд је цијенио неоснованим и захтјев тужитеља да се наложи РУГИП, ПЈ (...), да се права стечена по основу наведених уговора бришу из земљишне књиге и то из зк. ул. број 1450 к.о. Б., те с обзиром да су одредбом члана 17. и члана 18. став 1. алинеја 4. уговора број [...] од 18.01.2019. године, тужитељ и првотужени дали изричиту сагласност за упис предбиљежбе и дозволу за упис укњижбе стеченог права својине купцима, као што су такво овлашћење дали и друготужени и петотужена купцима из уговора број [...] од 14.11.2019. године.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је изјављену жалбу одбио и првостепену пресуду потврдио. Другостепени суд прихвата као правилно утврђење да је тужитељ предметни стан предао првотуженом, чиме је извршена компензација дијела утврђене цијене за радове изведене по уговору о грађењу, наводећи да то јасно произлази и из дописа тужитеља од 25.10.2019. године упућеног нотарима, те из одредаба уговора [...] од 18.01.2019. године. Другостепени суд, даље, образлаже да неиспуњење уговорне обавезе (на што се тужитељ позива у наведеном допису) није основ за утврђење ништавости предметних уговора, већ је евентуално од утицаја по захтјеву за накнаду штете. Цијени да су неосновани жалбени наводи да је у односу на ознаку предметног стана у употребној дозволи другачије стање у односу на грађевинску дозволу, јер да је у уговорима јасно одређен предмет купопродаје, а техничке карактеристике ни једног стана нису издвојене у употребној дозволи. Другостепени суд прихвата утврђење првостепеног суда да је код закључења уговора тужитељ правилно заступан, те наводи да није доказано постојање ограничења за заступање (које би морало бити уписано у судски регистар), као и да евентуално прекорачење овлашћења доводи до одговорности за штету привредном друштву, а не може се

истицати према трећим лицима, сагласно одредби члана 25. став 3. Закона о привредним друштвима („Службени гласник Републике Српске“ број: 127/08 до 45/25, даље: ЗПД), а нити се у конкретном случају ради о имовини веће вриједности (члан 433. ЗПД), па није примјењива одредба члана 55. став 4. ЗОО.

Одлуке нижестепених судова су правилне и законите и ревизионим наводима нису доведене у озбиљну сумњу.

Према чињеницама које су утврдили нижестепени судови, предметни стан који је прометован оспореним уговорима првотужени је, као извођач радова, из претходног уговора о грађењу добио од тужитеља, као инвеститора, тако што је на тај начин извршена компензација утврђене цијене за извођење радова по уговору о грађењу зграде у чијем саставу се налази предметни стан (што одговара уобичајеном начину пословања из области грађења). Наведено произлази и из садржаја дописа тужитеља од 25.10.2019. године (на који се позивао тврдећи супротно), у којем је наведено да првотужени „није извршио договорене обавезе, како би стан који је добио у компензацију могао даље да продаје“, као и чињенице да је уговор [...] од 18.01.2019. године потписан од стране тужитеља (као инвеститора), првотуженог (као извођача радова и продавца) и друготуженог (као купца), те с обзиром на садржај одредаба члана 6. и 8. овог уговора (којима је наведено да продавац продаје стан као своју искључиву имовину на темељу уговора о грађењу и да се уговорена купопродајна цијена има уплатити продавцу). Закључењем наведеног уговора од 18.01.2019. године, између уговарача, је настао правни однос који одговара сагласној и слободној вољи уговарача (члан 26. и 28. ЗОО) и то у законом прописаној форми (члан 68. став 1. тачка 4. и 75. став 3. ЗН). Тиме је, закључењем овог уговора, друготужени стекао правно ваљан основ за стицање права својине на предметном стану (члан 23. став 1. ЗСП), па је станом могао слободно располагати (које овлаштење је изричито унесено и у уговор од 18.01.2019. године), што је исти и учинио закључењем уговора [...] од 14.11.2019. године.

Ради се, дакле о правно ваљаним уговорима, па је правилно одбијен захтјев тужитеља за утврђење да су исти ништави у смислу одредбе члана 103. ЗОО. До другачијег закључка не могу довести наводи тужитеља (које понавља и у ревизији), да првотужени није испунио све своје обавезе из уговора о грађењу, који наводи не утичу на правну ваљаност оспорених уговора и евентуално могу бити од утицаја у некој другој парници.

Супротно ревизионим наводима, правилан је закључак нижестепених судова да тужитељ није доказао да се код закључења уговора од 18.01.2019. године ради о прометовању имовине веће вриједности у смислу члана 433. ЗПД (за наведено утврђење није доказ одлука од 27.02.2012. године на коју се тужитељ позива и у ревизији), као и да евентуално прекорачење овлаштења код закључења уговора од 18.01.2019. године се не може истицати према трећим лицима (члан 25. став 3. ЗПД), већ доводи до одговорности према привредном друштву.

Ревизиони наводи да је писменим поднеском првотужени признао тужбени захтјев у овој парници нису од утицаја на пресуђење, јер се у смислу одредбе члана 180. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 и 27/24- даље: ЗПП) не може признати захтјев који

се односи на императивне норме. Поред тога, тужени у овој парници су нужни супарничари, те се сматрају као једна странка, па се пресуда на основу признања може донијети само ако су сви супарничари признали тужбени захтјев.

Из датих разлога, примјеном одредбе члана 248. ЗПП, изјављена ревизија је одбијена.

Захтјев трећетуженог и четвртотужене, за накнаду трошкова ревизионог поступка на име састава одговора на ревизију у износу од 1.687,50 КМ, је одбијен, јер се не ради о нужном трошку, у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник  
вијећа  
Горјана Попадић

Тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћи