

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 80 0 P 054289 16 Rev  
Banjaluka: 14.9.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, te Senada Tice i Tanje Bundalo, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca – protivtuženog „LD“ d.o.o. B., Ulica ..., zastupanog po punomoćniku P.J., advokatu iz B., Ulica ..., protiv tužene – protivtužiteljice M.V. iz B., Ulica ..., zastupane po punomoćnicima S.M. i D.M., advokatima iz B., Ulica ..., po tužbi radi utvrđenja ništavosti ugovora i naknade štete, vrijednost predmeta spora 50.000,00 KM i po protivtužbi radi raskida ugovora i isplate, vrijednost predmeta spora 51.874,92 KM, odlučujući o reviziji tužioca - protivtuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 054289 15 Gž od 26.5.2016. godine, na sjednici održanoj 14.9.2017. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tužene za naknadu troškova postupka, na ime sastava odgovora na reviziju, u iznosu od 1.050,00 KM.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 054289 13 P od 2.7.2015. godine, odbijen je *primarni* tužbeni zahtjev tužioca kojim traži utvrđenje da je ništav ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zaključen između stranaka 17.9.2008. godine.

Odbijen je i *eventualni* tužbeni zahtjev tužioca kojim traži utvrđenje da je ugovor o kupoprodaji nepokretnosti – stana, zaključen 17.9.2008. godine, kao fiksni pravni posao raskinut po samom zakonu, što je tužena dužna priznati i tužiocu naknaditi štetu u vidu izgubljene dobiti za period od 18.9.2008. godine do 16.10.2014. godine u iznosu od 21.900,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od utuženja do isplate, te mu na ime naknade troškova postupka isplatiti iznos od 2.520,00 KM, u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude.

Usvojen je *protivtužbeni* zahtjev tužene i raskinut ugovor o kupoprodaji nepokretnosti – stana zaključen 17.9.2008. godine, koji prikriva ugovor o građenju, pa je tužilac obavezan isplatiti tuženoj ukupan iznos od 51.874,92 KM sa zakonskom zateznom kamatom, i to: na iznos od 15.500,00 KM počev od 17.12.2004. godine do isplate, na iznos od 7.000,00 KM počev od 25.4.2005. godine do isplate, na iznos od 16.000,00 KM počev od 13.6.2008. godine do isplate, na iznos od 2.000,00 KM počev od 31.10.2008. godine do isplate, na iznos od 10.000,00 KM počev od 19.12.2008. godine do isplate i na iznos od 1.374,92 KM počev od 22.6.2009. godine do isplate,

te joj naknaditi troškove postupka u iznosu od 5.460,00 KM, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 054289 15 Gž od 26.5.2016. godine, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova žalbenog postupka.

Tužilac revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev usvoji, a odbije protivtužbeni ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Tužena u odgovoru predlaže da se revizija odbije i tužilac obaveže na naknadu troškova, na ime sastava odgovora, u iznosu od 1.050,00 KM.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora po tužbi i protivtužbi su zahtjevi navedeni u izreci prvostepene presude.

U bitnome se činjenično utvrđenje prvostepenog suda sastoji u sljedećem:

da je tužena 17.12.2004. godine sa „B.-AG“ d.o.o. V.O., zaključila ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju stana broj 30, površine 43,43 m<sup>2</sup>, IV sprat zgrade u B. ... (u daljem tekstu: sporni stan); da je tužena isplatila „B.-AG“ d.o.o iznos od 22.500,00 KM (dana 17.12.2014. godine iznos od 15.500,00 KM i dana 25.04.2005. godine iznos od 7.000,00 KM); da su „B.-AG“ d.o.o. i tužena pismenim sporazumom od 7.7.2008. godine raskinuli zaključeni ugovor;

da je 17.9.2008. godine, tužena sa tužiocem zaključila ugovor o kupoprodaji nepokretnosti – stana, čiji predmet je sporni stan, za kupoprodajnu cijenu od 1.600,00 KM/1 m<sup>2</sup> ili ukupno za cijenu od 69.488,00 KM; da je tužena, po osnovu ugovora, isplatila tužiocu ukupan iznos od 28.000,00 KM, od čega se uplata od 6.000,00 KM od 19.12.2008. godine po nalogu broj 1097/08 odnosila na garažu koju je tužena kupila od tužioca temeljem usmeno zaključenog ugovora; da je članom 3. ugovora od 17.9.2008. godine tuženi priznao i prihvatio izvršenu uplatu firmi „B.-AG“ d.o. o. u iznosu od 22.500,00 KM kao dio ugovorene cijene za sporni stan; da ugovor od 17.9.2008. godine nije notarski obrađen, niti su potpisi ugovarača ovjereni kod suda; da je tužena, u dogovoru sa tužiocem, tokom 2009. godine kupila materijal koji je ugrađen u predmetni stan, i to: pločice za kupatilo, hodnik i kuhinju u vrijednosti od 1.238,41 KM i elektro materijal (prekidači, utičnice i dr.) u vrijednosti od 136,45 KM, tj. ukupne vrijednosti 1.374,92 KM, što je tužilac učinio nespornim; da tužena nije isplatila preostali dio ugovorene cijene i da joj tužilac nije predao u posjed sporni stan;

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe člana 66. stav 2., 124., 132. i 630. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89,

te „Službeni glasnik RS“, broj: 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO) u vezi sa odredbom člana 4., 6. i 9. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“, broj: 38/78, 4/89, 29/90 i 22/91 te „Službeni glasnik RS“, broj: 29/94 –u daljem tekstu: ZOPN), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Po ocjeni prvostepenog suda, u konkretnom slučaju se ne radi o kupoprodajnom ugovoru, već o prikrivenom ugovoru o građenju koji mora biti sačinjen u pismenoj formi, ali potpisi stranaka ne moraju biti sudski ili notarski ovjereni. Iz tog razloga prvostepeni sud smatra da je tužbeni zahtjev kojim se traži utvrđenje ništavosti ugovora od 17.9.2008. godine neosnovan.

Zahtjev tužioca za naknadu štete u vidu izgubljene dobiti na ime zakupnine, za period od 18.09.2008. godine do 16.10.2014. godine, u iznosu od 21.900,00 KM prvostepeni sud je odbio nalazeći da tužilac nije provodio dokaze na okolnosti pretrpljene štete.

Cijeneći da tuženi nije ispunio obavezu izgradnje i predaje spornog stana do ugovorenog roka (31.5.2009. godine), niti bi je ispunio jer je stan i garažni prostor prodao trećem licu, prvostepeni sud zaključuje da, saglasno odredbi člana 124. ZOO, tuženoj pripada pravo na raskid ugovora. Pravna posljedica raskida ugovora (član 132. stav 2. i 5. ZOO) jeste restitucija, čime je za tužioca nastala obaveza da izvrši povrat primljene cijene, kako dijela koji mu je isplaćen po ugovoru od 17.9.2008. godine, tako i iznosa od 22.500,00 KM isplaćenog firmi „B.-AG“ d.o.o. V.O.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužioca i potvrđuje prvostepenu presudu.

Drugostepena odluka je pravilna.

Između stranaka nije sporno da je tužena, po osnovu ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stana od 17.12.2004. godine, firmi „B.-AG“ d.o.o. V.O. za izgradnju spornog stana isplatila iznos od 22.500,00 KM, kao ni da je taj ugovor raskinut 7.7.2008. godine zbog neispunjenja obaveze od strane „B.-AG“ d.o.o. U članu 2. ugovora kog je tužilac zaključio sa tuženom dana 17.9.2008. godine, navodi se da je prethodno postojao ugovor od 17.12.2004. godine, a potom u članu 3. ugovora da prodavac (tužilac) „prihvata-preuzima nastale obaveze po osnovu do sada plaćenog iznosa“ (iznos od 22.500,00 KM koji je tužena isplatila firmi „B.-AG“ d.o.o.), te da tu uplatu „tretira kao plaćeni iznos dijela kupoprodajne cijene“.

Takođe nije sporno da je tužena nakon zaključenja ugovora uplatila tužiocu iznos od 28.000,00 KM i da je uložila u opremanje stana iznos od 1.374,92 KM. Članom 8. ovog ugovora, ugovarači su predvidjeli da prodavac ima pravo na jednostrani raskid ugovora ukoliko kupac ne ispunji obavezu uplate cijene prema članu 6., s tim da ima obavezu da vrati iznos sredstava koji mu je doznačen, umanjen za prouzrokovane troškove nastale raskidom ugovora.

U dvostranom ugovoru kada jedna ugovorna strana ne ispunji svoju obavezu, druga ugovorna strana može, ako nije drugačije određeno, da zahtijeva ispunjenje obaveze ili pod uslovima predviđenim u članovima 125. do 132. ZOO da raskine ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete. Kad ispunjenje obaveze u određenom roku predstavlja bitan sastojak ugovora pa dužnik ne ispunji

obavezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu (član 125. stav 1. ZOO). Iako je članom 10. stav 1. ugovora predviđeno da će se stan izgraditi najkasnije do 31.5.2009. godine, nije u pitanju ugovor sa fiksnim rokom ako se ima u vidu da je stavom 2. tog člana ugovorena obaveza prodavca da plaća penale za svaki dan zakašnjenja.

Obzirom da je tužilac otuđio sporni stan i garažu, evidentno je da se svrha ugovora više ne može ispuniti i da je nastupio njegov raskid po članu 124. i 127. ZOO. Ovo znači da su ugovorne strane oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete, a prema stavu 2. člana 132. ZOO, tuženoj je ostalo pravo da joj tužilac vrati sve ono što je dala na ime ispunjenja ugovorne obaveze. Kako je u pitanju povrat novca, prema odredbi stava 5. člana 132. ZOO, strana koja vraća novac dužna je platiti zateznu kamatu od dana kada je primila isplatu.

Tužilac tokom postupka nije osporavao izvršenu uplatu iznosa od 28.000,00 KM i iznosa od 1.374,92 KM, pa slijedom tog i u reviziji ističe da „nije sporio svoju obavezu da tuženoj vrati uplaćeni iznos od 28.000,00 KM .... uvećan za troškove opremanja u iznosu od 1.374,92 KM“.

Revident osporava obavezu povrata iznosa od 22.500,00 KM koji je tužena uplatila „B.-AG“ d.o.o. po ugovoru od 17.12.2004. godine, navodeći da on taj iznos nije ni primio i da je zaključenjem ugovora od 17.9.2008. godine samo prihvatio da se taj iznos uračuna u ugovorenu cijenu, pod uslovom da dođe do realizacije ugovora.

Članom 3. ugovora, stranke su ugovorile da tužilac (prodavac) „prihvata“ da mu je na ime ugovorene cijene stana već isplaćen iznos od 22.500,00 KM koji je tužena, na ime ugovorene izgradnje stana, platila ranijem ugovaraču firmi „B.-AG“ d.o.o. Time je tužilac prihvatio da je taj iznos prešao u njegovu imovinu i da je tužena isplatila dio cijene, što proizilazi i iz člana 6. ugovora kojim se ugovara način i rok isplate samo „ostatka duga u iznosu od 46.988,00 KM“. Na koji način je tužilac regulisao svoj odnos sa firmom „B.-AG“ d.o.o. u vezi sa ovom isplatom (i isplatama drugih kupca) stvar je njihovog internog odnosa, koji nije od uticaja na pravo tužene da zahtjeva od tužioca povrat i ovog dijela isplaćene cijene spornog stana.

Revident takođe osporava odluku u dijelu kojim je odbijen primarni zahtjev za utvrđenje ništavosti kupoprodajnog ugovora, smatrajući da je pogrešan stav sudova da se radi o prikrivenom ugovoru o građenju.

Članom 630. ZOO definisan je ugovor o građenju kao ugovor o djelu kojim se izvođač obavezuje da prema određenom projektu sagradi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu ili da na takvom zemljištu, odnosno na već postojećem objektu, izvrši kakve druge građevinske radove, a naručilac se obavezuje da mu za to isplati određenu cijenu, s tim da mora biti zaključen u pismenoj formi.

Oba nižestepena suda su stava da ugovor stranaka zaključen 17.9.2008. godine, po svojoj pravnoj prirodi, bez obzira što su ga stranke imenovale kao ugovor o kupoprodaji nepokretnosti – stana, predstavlja ugovor o građenju koji je zaključen u pismenom obliku za čiju valjanost nije nužno da su potpisi stranaka ovjereni, iz kog razloga smatraju da se ne radi o ništavom ugovoru (član 103. ZOO).

Bitni elementi kupoprodajnog ugovora propisani su odredbom člana 454. stav 1. ZOO.

Bez obzira što su stranke zaključeni ugovor nazvale „ugovor o kupoprodaji nepokretnosti – stana“, sud je dužan da s obzirom na sadržaj i smisao ugovornih odredbi, ponašanje stranaka i uslove koji su postojali u momentu zaključenja, ocjeni o kojoj se vrsti ugovora radi.

Kada se pođe od činjenice da je ovaj ugovor „pravni nastavak“ ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stana zaključenog 17.12.2004. godine između „B.-AG“ d.o.o. V.O. i tužene, da je “prodavac“ preuzeo obavezu da stan izgradi prema investiciono tehničkoj dokumentaciji, da u vrijeme zaključenja ugovora stan nije postojao ni kao buduća stvar jer se tek trebalo početi sa izgradnjom zgrade, pravilno su zaključili sudovi da je u pitanju ugovor o građenju, a ne kupoprodajni ugovor, pa ni ugovor o prodaji buduće stvari (član 458. stav 3. ZOO).

Zahtjev tužene za naknadu troškova na ime sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.050,00 KM nije osnovan, jer nije bio potreban za vođenje parnice (član 387. stav 1. ZPP) i jer po sadržini odgovara činjenicama i pravnim shvatanjima koje je tužena isticala tokom postupka.

Temeljem odredbe člana 248. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:  
Biljana Tomić

Za tačnost otppravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić