

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 80 0 П 061552 19 Рев 2  
Бања Лука, 24.11.2020. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља - противтуженог М. Н. из Б., кога заступа пуномоћник Б. Л., адвокат из Б., против туженог Фонда и туженог - противтужитеља ГП Р. а.д. Б. у стечају, кога заступа пуномоћник Ђ. В., адвокат из Б., ради утврђивања права, укњижбе и исплате, одлучујући о ревизији туженог-противтужитеља против пресуде Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 061552 19 Гж 3 од 18.9.2019. године, на сједници одржаној 24.11.2020. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се усваја, обје нижестепене пресуде се укидају у дијелу којим је одлучено о тужбеном захтјеву и трошковима поступка те предмет у том дијелу враћа првостепеном суду на поновни поступак, док се у дијелу којим је одлучено о противтужбеном захтјеву нижестепене пресуде преиначавају тако што се тужитељ – противтужени М. Н. обавезује да туженом - противтужитељу ГП Р. а.д. Б. у стечају исплати износ од 35.833,00 КМ са законском каматом од 01.02.2006. године до исплате.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини број 80 0 П 061552 18 П 2 од 04.02.2019. године усвојен је тужбени захтјев тужитеља – противтуженог М. Н. (даље: тужитељ) и утврђено да је исти на основу купопродајног уговора и његовог анекса од 01.02.2006. године стекао ваљан правни основ за стицање права својине и посједа на трособном стану површине 78 м<sup>2</sup> који се налази у стамбено – пословној згради 1, изграђеној на кч.бр. 3377 уписана у зк.ул. ... к.о. Б. II, који стан има етажну ознаку 6 - 23, стан број 12, кч.бр. 3377/E17, уписана у зк.ул. ... к.о. Б. II те Лист непокретности број ... к.о. Б. II у подулошку број ..., па су тужени обавезани да трпе његову укњижбу као власника и посједника наведеног стана са 1/1 дијела. Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев туженог - противтужитеља ГП Р. а.д. Б. у стечају (даље: друготужени) којим тражи да се тужитељ обавезе на исплату дијела уговорене купопродајне цијене стана у износу од 35.833,00 КМ са каматом од 01.02.2006. године до исплате. Друготужени је обавезан да тужитељу накнади трошкове поступка у износу од 10.501,90 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 061552 19 Гж 3 од 18.9.2019. године жалба друготуженог је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовременом ревизијом друготужени побија другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и прекорачења тужбеног захтјева с приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако да се одбије тужбени захтјев, а да се усвоји противтужбени захтјев, или да се иста поништи и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужитељ предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија је основана.

Предмет спора у овој парници је тужбени захтјев за утврђење да је тужитељ на основу купопродајних уговора и анекса уговора стекао правни основ за стицање својине на предметном стану те противтужбени захтјев за обавезивање тужитеља на испуњење уговорне обавезе одн. исплату дијела уговорене купопродајне цијене.

По проведеном доказном поступку нижестепени судови су утврдили: да је тужени Фонд (даље: првотужени) био инвеститор, а друготужени извођач радова на изградњи стамбено - пословног објекта у Њ. улици у Б.; да је на темељу уговора од 24.8.2000. године и његових анекса из 2001. године првотужени уступио друготуженом право продаје станова у наведеној згради по цијени од 1.400,00 КМ/м<sup>2</sup> с тим да новац добијен продајом уплати на рачун првотуженог; да су тужитељ као купац и друготужени као продавац дана 26.02.2001. године закључили уговор о купопродаји стана у површини од 81,41 м<sup>2</sup> у овом објекту по цијени од 105.833,00 КМ, која се имала платити дјелимично у новцу тј. исплатом износа од 35.833,00 КМ, а дјелимично у натури тј. давањем у замјену мањег стана површине 70 м<sup>2</sup>, смјештеног у другој згради у Б., која је тада још била у фази изградње; да овај уговор није овјерен код суда, али да се тужитељ уселио у купљени стан и да га од тада непрекидно користи; да су тужитељ и друготужени дана 01.02.2006. године закључили још један купопродајни уговор, чији је садржај идентичан садржају уговора закљученог између њих 2001. године, те да су истог дана закључили и анекс уговора којим су се сагласили о међусобном вансудском поравнању по којем се тужитељ може укњижити као власник предметног стана; да је у катастру некретнина првотужени уписан као посједник овог стана, а у земљишним књигама као носилац права кориштења ради грађења, док је као носилац права располагања уписана Општина Б.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су усвојили тужбени захтјев, док су противтужбени захтјев одбили, позивајући се при томе на изјаве тужитеља и свједока које је он предложио, на темељу којих доказа су закључили да је ништава одредба спорног уговора о плаћању купопродајне цијене, али да уговор може остати на снази и без те одредбе.

Нижестепене пресуде нису правилне.

С правом друготужени у ревизији наводи да је у дијелу којим је одлучено о тужбеном захтјеву првостепена пресуда захваћена повредама одредаба парничног

поступка из чл. 209. ст. 1. у вези са чл. 2. ст. 1, 175. ст. 2. и 176. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), на шта је он указао у жалби против првостепене пресуде, али другостепени суд те повреде није отклонио, слиједом чега је и тај суд повриједио одредбе парничног поступка. Наиме, умјесто да се креће у оквирима постављеног тужбеног захтјева, првостепени суд је самоиницијативно мијењао текст тог захтјева тако што је нешто додавао, а нешто изостављао, чиме је фактички промијенио идентитет тужбеног захтјева. Суд ни у ком случају не може по службеној дужности мијењати садржај постављеног захтјева. Захтјев који је странка поставила суд може усвојити или га може одбити, али не може странци досудити нешто што из утврђених чињеница произилази, ако то није обухваћено захтјевом.

У дијелу којим је одлучено о противтужбеном захтјеву нижестепене пресуде су засноване на погрешној примјени материјалног права.

Нижестепени судови сматрају да је купопродајни уговор из 2006. године правно ваљан у смислу члана 9. став 2. Закона о промету непокретности („Службени лист СР БиХ“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94, даље:ЗПН), а да околност што је, по ставу тих судова, одредба о плаћању купопродајне цијене ништава, нема никаквог утицаја на пуноважност овог уговора.

Уговор је, по правилу, комплексан правни посао и као такав садржи већи број одредаба, од којих су неке битне за сам опстанак уговора, а неке су узредне или споредне. Ако ништавост погађа одредбу уговора која је битна за само постојање уговора, онда је цијели уговор ништав те дјелимичне ништавости не може бити (члан 105. у вези са чланом 103. 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). Када је у питању купопродајни уговор, ако је одредба о предмету купопродаје или купопродајној цијени ништава, онда је цијели уговор ништав (сходно члану 454. ЗОО, предмет продаје и цијена су битни елементи уговора о продаји). Стога се не може прихватити становиште нижестепених судова да купопродајни уговор може бити пуноважан и онда када је одредба о плаћању купопродајне цијене ништава.

Међутим, по схватању овога суда, одредбе предметног уговора о износу купопродајне цијене и начину њеног плаћања нису ништаве у смислу члана 103. ЗОО. На овај закључак не утиче чињеница што су неки свјedoци изјавили да тужитељ ништа не дугује друготуженом по основу наведеног уговора и што је тужитељ изјавио да је постигнут договор да друготужени неће тражити исплату купопродајне цијене. Наиме, код уговора о продаји некретнине обавезна је писмена форма као конститутивни елемент уговора, па усмене клаузуле не производе правни учинак. Према члану 9. став 2. ЗПН, уговор о промету непокретности мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени од стране суда. Уговор који није сачињен у писменом облику не производи правно дејство (члан 9. став 3. ЗПН). У писменом облику таквог уговора мора бити означена цијена као битни елемент уговора (члан 462. став 1. ЗОО).

Према утврђењу нижестепених судова, тужитељ и друготужени су закључили писмени уговор о продаји стана, на коме су потписи уговорних странака овјерени од суда, а у том уговору је означен износ купопродајне цијене која се дјелимично требала платити „у натури“ тј. предајом другог мањег стана, а дјелимично у новцу тј.

плаћањем износа од 35.833,00 КМ. Неспорно је да тужитељ друготуженом није платио новчани дио купопродајне цијене.

Све да су тачне тврдње тужитеља да је договорено да се купопродајна цијена неће платити, то не би имало утицаја на ваљаност уговорне клаузуле о купопродајној цијени и њеном плаћању. Како усмени споразум странака о плаћању цијене стана, који је у колизији са одредбама писменог уговора, не производи правно дејство због недостатка законом прописане форме, исти је ништав и тужитељ се не може, позивом на тај споразум, ослободити од обавезе преузете предметним уговором.

Полазећи од горе наведеног, нижестепени судови су на утврђено чињенично стање погрешно примијенили материјално право када су одбили противтужбени захтјев. Обавеза тужитеља на плаћање новчаног дијела купопродајне цијене није могла настати прије закључења уговора (исти је закључен 01.02.2006. године), па је моментом закључења уговора тужитељ пао у доцњу и од тада теку законске камате на износ главног дуга (члан 262. став 1. у вези са чланом 277. ЗОО). С тим у вези се указује као неоснован и приговор застарјелости потраживања, истакнут од стране тужитеља, будући да захтјев за испуњење уговорне обавезе застаријева у општем застарном року из члана 371. ЗОО, а тај рок није протекао до дана подношења противтужбе.

Из свих напријед наведених разлога ваљало је, уважавањем ревизије, обје нижестепене пресуде укинути у дијелу одлуке о тужбеном захтјеву, на основу члана 249. став 1. ЗПП, те предмет у том дијелу вратити првостепеном суду на поновно суђење, док је у погледу одлуке о противтужбеном захтјеву ове пресуде ваљало преиначити и одлучити као у изреци, на темељу члана 250. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић