

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 80 0 P 079361 19 Rev  
Banjaluka, 21.10.2020. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca J. Ž., sina S. iz B., zastupanog po punomoćniku P. J., advokatu iz B., protiv tuženog Š. V., sina S. iz B., zastupanog po punomoćnicima S. M., M. D. i P. Z., advokatima iz B., radi raskida predugovora, naplate zakupnine i predaje u posjed stana, odlučujući o reviziji tuženog, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 079361 18 GŽ od 30.9.2019. godine, na sjednici održanoj dana 21.10.2020. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 079361 16 P od 16.11.2017. godine djelimično je usvojen tužbeni zahtjev pa je:

1. Raskinut predugovor o kupoprodaji stana zaključen dana 30.12.2005. godine između tužioca J. Ž., sina S. iz B. i tuženog Š. V., sina S. iz B., ovjeren pred Osnovnim sudom u Bijeljini pod brojem Ov.br. ...od 30.12.2005.godine,
2. Naloženo je tuženom Š. V., da u roku od 30 dana od dana donošenja presude isprazni stan broj A-38, prvi ulaz, prvi sprat, površine 58 m<sup>2</sup>, a koji se nalazi u sklopu stambene zgrade sagrađene u Ul. ... u B., na parcelama k.č.br. 3352 i 3353, upisanim u list nepokretnosti br. ... k.o. B., te da stan preda tužiocu J. Ž., u urednom stanju, oslobođenom od trećih lica i stvari, na slobodno raspolaganje,
3. Utvrđeno je da postoji potraživanje tužioca J. Ž. prema tuženom Š. V., po osnovu dospjelih zakupnina za korišćenje stambenog prostora, u ukupnom iznosu od 93.926,94 KM.
4. Utvrđeno je da postoji dospjelo potraživanje tuženog Š. V. prema tužiocu J. Ž., po osnovu dijela isplaćene kupoprodajne cijene za stan, u ukupnom iznosu od 72.034,48 KM.
5. Utvrđeno je da su se potraživanja po stavovima 3. i 4. ugasila do visine od 72.034,48 KM.
6. Utvrđeno je međusobno prebijanje potraživanja, na način da se obavezuje tuženi Š. V. da tužiocu J. Ž. isplati razliku potraživanja po osnovu dospjelih zakupnina za korišćenje stambenog prostora u iznosu od 21.892,46 KM, sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 14.405,53 KM, počev od 26.08.2016.godine, pa do konačne isplate, a od tada sa zakonskom zateznom kamatom na mjesečne iznose zakupnine od po 680,63 KM pa do 30.06.2017. godine od svakog 16-og u mjesecu za prethodni mjesec, pa do konačne isplate, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

7. Obavezan je tuženi Š. V. da tužiocu J. Ž. nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 3.800,00 KM u roku od 30 dana od dana donošenja presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

U preostalom dijelu tužbeni zahtjev je odbijen.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 079361 18 Gž od 30.9.2019. godine žalba tuženog je djelimično odbijena i presuda Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 079361 16 P od 16.11.2017. godine potvrđena u stavu I/1 i 2 izreke.

U preostalom dijelu po žalbi tuženog i tužioca, presuda Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 079361 16 P od 16.11.2017. godine je ukinuta u stavu I/ 3, 4,5, 6 , 7 i stavu II izreke i predmet je u ovom dijelu vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi, u dijelu kojim je njegova žalba odbijena, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužilac predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici su zahtjevi tužioca: za raskid predugovora o kupoprodaji stana zaključenog dana 30.12.2005. godine između tužioca i tuženog; zahtjev da tuženi preda u posjed tužiocu predmetni stan u urednom stanju, oslobođen od trećih lica i stvari; da se utvrdi da postoji potraživanje tužioca prema tuženom po osnovu dospelih zakupnina za korišćenje stambenog prostora, u ukupnom iznosu od 164.843,59 KM; da se utvrdi da postoji dospjelo potraživanje tuženog prema tužiocu po osnovu dijela isplaćene kupoprodajne cijene za stan, u ukupnom iznosu od 72.034,48 KM; da se utvrdi da su se potraživanja po stavovima 3. i 4. ugasila do visine od 72.034,48 KM; da se utvrdi preboj međusobnih potraživanja, na način da se obaveže tuženi da tužiocu isplati razliku potraživanja po osnovu dospelih zakupnina za korišćenje stambenog prostora u iznosu od 92.809,11 KM, sa zakonskom zateznom kamatom na ovaj iznos počev od 26.08.2016. godine, pa do konačne isplate, te zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da su parnične stranke dana 30.12.2005. godine zaključile predugovor (ovjeren kod suda pod brojem Ov. ... dana 30.12.2005. godine), kojim je tužilac kao prodavac prodao tuženom kao kupcu stan površine 60 m<sup>2</sup>, prvi ulaz, stan A I sprat, koji se nalazi u stambenoj zgradi, u Ul. ..., sagrađenoj na parcelama 3352 i 3353, upisanim u kk uložak ... k.o. B. 1, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 35.279,10 eura; da je u članu II predugovora navedeno da je kupac isplatio prodavcu dana 30.12.2005. godine dio kupoprodajne cijene u iznosu od 5.112,90 eura, a obavezao se da će ostatak od 30.166,20 eura isplatiti tužiocu u roku od 300 mjeseci i to tako što će najkasnije do 15-tog u mjesecu da plaća prodavcu iznos mjesečne rate u iznosu od 210,90 eura od dana potpisivanja ugovora; da se članom III predugovora tuženi kao kupac obavezao da će prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu u eurima, a ukoliko kupac ne izvrši svoje obaveze do 15. u mjesecu plaća kaznene penale u iznosu od 3% na neplaćenu sumu (samo na ratu), a prodavac stiče pravo da u tom

slučaju raskine ugovor sa kupcem; da su članom IV predugovora ugovarači ugovorili da u slučaju da prodaja bude raskinuta zbog nemogućnosti ispunjenja ugovora od strane kupca, prodavac stiče pravo da se od isplaćenog učešća naplati za zakupninu i to za svaki mjesec korištenja stana od strane kupca iznos od 6 eura po jednom metru kvadratnom, a kupac se obavezuje da će platiti i kaznene penale prodavcu onako kako je to navedeno u članu 3. ovog ugovora, što prihvata i kupac; da je u članu V predugovora navedeno da će kupac po uplati učešća za stan ući u posjed stana i da je tuženi odmah po zaključenju navedenog predugovora ušao u posjed predmetnog stana u kome se i sada nalazi; da je tuženi do sada tužiocu platio samo dio kupoprodajne cijene za predmetni stan, a da je više godina unazad prestao sa daljim otplatama ugovorenih mjesečnih rata; da iz nalaza vještaka ekonomske struke proizlazi da je tuženi do dana vještačenja tužiocu na ime isplate predmetnog stana isplatio ukupno 36.017,24 KM, odnosno izraženo u eurima iznos od 18.415,32 eura, a da mu ostatak ugovorene kupoprodajne cijene nije isplatio; da su se članom VIII predugovora ugovarači saglasili da se sa punim ispunjenjem ovog ugovora od strane kupca prodavac obavezuje da sa istim sačini ugovor o prenosu prava vlasništva u roku od 14 dana računajući od dana kada je kupac u potpunosti izmirio sve obaveze koje su navedene u ovom ugovoru; da je mjesečne rate u iznosima kako je bio u mogućnosti tuženi plaćao počev od 13.01.2006. godine zaključno sa 12.06.2012. godine; da je tuženi prilikom zaključenja predugovora 30.12.2005. godine uplatio dio kupoprodajne cijene od 10.000,00 KM; da je nakon zadnje uplate rate kupoprodajne cijene 12.06.2012. godine tuženi prestao da plaća tužiocu dužan iznos kupoprodajne cijene iz razloga što tužilac do sada (do zaključenja glavne rasprave) nije obezbjedio valjanu dokumentaciju na osnovu koje bi se kupac uknjižio u zemljišnim knjigama kao vlasnik predmetnog stana.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je pozivom na član 124. i član 132. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/05, u daljem tekstu ZOO), našao da su ispunjeni uslovi iz odredbe člana 124. ZOO, te je usvojio tužbeni zahtjev za raskid predmetnog predugovora o kupoprodaji, do kojeg je došlo krivicom tuženog, jer je utvrdio da tuženi nije u cjelosti ispunio svoju obavezu isplate kupoprodajne cijene za predmetni stan već je to učinio samo djelimično, da ni tužilac još uvijek u zemljišnim knjigama nije uspio da se upiše kao vlasnik predmetnog stana, jer nije dobio trajnu upotrebnu dozvolu za predmetnu zgradu u kojoj se nalazi taj stan, a da je u ovom trenutku neizvjesno da li će i kada tužilac obezbjediti ove uslove za uknjižbu prava vlasništva, da je tuženi u posjedu predmetnog stana od momenta kupovine pa do danas i da koristi taj stan, a da pod postojećim okolnostima nema namjeru da tužiocu isplati ostatak kupoprodajne cijene.

Slijedom toga, prvostepeni sud nalazi da je u smislu odredbe člana 132. stav 1. i 2. ZOO osnovan i tužbeni zahtjev kojim je tužilac tražio da mu tuženi preda u posjed predmetni stan, jer je tužilac odmah po potpisivanju predmetnog predugovora predao tuženom u posjed stan u kojem se tuženi nalazi i danas pa da tužilac ima pravo da od tuženog traži da mu isti preda u posjed.

Polazeći od toga da izgubljena zakupnina iz odredbe člana IV predugovora predstavlja ugovorenu štetu koju su ugovorne strane ugovorile za slučaj raskida ugovora zbog neispunjenja od strane kupca, te da se ta šteta odnosi na svaki mjesec korišćenja stana, i da se sastoji u izgubljenoj zakupnini na ime korišćenja stana od dana 01.01.2006. godine, tj. od dana kada tuženi koristi predmetni stan, pa sve do dana 30.06.2017. godine, kao dana izrade dopunskog nalaza vještaka, prvostepeni sud zaključuje da tužiocu pripada pravo da na osnovu odredbe člana 262. stav 2. ZOO

od tuženog zahtijeva ispunjenje obaveze, dakle i u dijelu koji se odnosi na isplatu predmetne zakupnine za svaki mjesec korišćenja predmetnog stana u navedenom periodu od 01.01.2006. do 30.06.2017. godine, pa računajući ugovorenu mjesečnu zakupninu od 680,63 KM sa brojem mjeseci tj. 138, koliko je tuženi u posjedu tog stana od 01.01.2006. godine pa do izrade dopunskog nalaza vještaka, a to je 30.06.2017.godine, nalazi da je ukupan iznos zakupnina 93.926,94 KM. Cijeneći da je tuženi tužiocu na ime dijela kupoprodajne cijene za predmetni stan isplatio već iznos od 36.017,24 KM, da zakonska zatezna kamata na navedeni iznos od 36.017,24 KM, nalazi da ukupan iznos svih uplata tuženog tužiocu na ime predmetnog stana sa zakonskom zateznom kamatom iznosi ukupno 72.034,48 KM.

Stoga je prvostepeni sud, pozivom na odredbu člana 336. ZOO djelimično usvojio tužbeni zahtjev, tako što je utvrdio da visina dospjelih potraživanja tužioca za period od 01.01.2006. do 30.06.2017. godine iznosi 93.926,94 KM, zatim da postoji dospjelo potraživanje tuženog prema tužiocu u iznosu od 72.034,48 KM, da se tužiočevo potraživanje ugasilo do visine od 72.034,48 KM, te je izvršio prebijanje tih međusobnih potraživanja i obavezao tuženog da tužiocu na ime preostalih dospjelih zakupnina za navedeni period isplati iznos od 21.892,46 KM.

Drugostepeni sud je žalbe tuženog i tužioca djelimično uvažio i prvostepenu presudu ukinuo u stavu I/ 3, 4,5, 6 , 7 i stavu II izreke i predmet je u ovom dijelu vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje, dok je u ostalom dijelu žalba tuženog odbijena i prvostepena presuda Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 079361 16 P od 16.11.2017. godine, potvrđena u stavu I/1 i 2 izreke (u pogledu raskida ugovora i vraćanja u posjed stana), sve shodno člana 221, 224, 226, 227 i člana 231. 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).

Obrazložio je da je pravilan zaključak prvostepenog suda da navedeni predugovor, ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini 13.12.2005. godine (kada je i zaključen) i nesporno potpisan od strane ugovornih strana ima sve elemente ugovora o prodaji, da je tuženi svojom slobodnom voljom zaključio navedeni ugovor te tako i pristao da plaća na ugovoreni način prodavcu po ugovoru ugovorenu kupoprodajnu cijenu, da je samo djelimično ispunio ugovorne obaveze isplate kupoprodajne cijene, da je tuženi u posjedu predmetnog stana od momenta kupovine pa do danas i da koristi taj stan, a da pod postojećim okolnostima (od 2012. godine) nema namjeru da tužiocu isplati ostatak kupoprodajne cijene, te da je pravilna odluka da se ugovor raskine i tuženi obaveže na predaju u posjed stana tužiocu, utemeljena na odredbi člana 132. stav 2. ZOO, kao posljedica raskida ugovora.

Valjanost odlučivanja prvostepenog suda u ovom dijelu zahtjeva tužioca, drugostepeni sud nalazi u tome da iz predugovora slijedi da u slučaju da tuženi kao kupac ne izvrši svoju obavezu plaćanja ugovorenih rata, prodavac stiče pravo da u tom slučaju raskine ugovor sa kupcem (član III ugovora), te da tek po isplati u cijelosti kupoprodajne cijene stana od strane tuženog slijedi u narednom roku od 14 dana prodavčeva obaveza da sa tuženim kao kupcem zaključi ugovor o prenosu prava svojine (član VIII predugovora).

U pogledu odluke o zahtjevu tužioca da se utvrdi da postoji potraživanje tužioca prema tuženom, po osnovu dospjelih zakupnina za korištenje stamenog prostora, u ukupnom iznosu od 164.843,59 KM, te da postoji dospjelo potraživanje tuženog prema tužiocu po osnovu dijela isplaćene kupoprodajne cijene za stan, u ukupnom iznos od 72.034,48 KM i da se utvrdi preboj međusobnih potraživanja, drugostepeni sud nalazi da je prvostepeni sud postupao po neurednoj

tužbi u ovom dijelu, jer je izgubio iz vida odredbu člana 53. stav 1. tač. 1. ZPP i da tužbeni zahtjev, bez obzira na njegovu prirodu, i u pogledu glavne stvari i sporednih traženja, predstavlja zahtjev koji se odnosi isključivo na ostvarivanje prava tužioca, te da, u skladu sa tim tužilac svojim zahtjevom ne može tražiti utvrđenje visine potraživanja tuženog prema njemu i isticati prigovor prebijanja tuženog prema njegovom potraživanju, jer takav zahtjev u parničnom postupku može istaći samo tuženi (član 336. ZOO) i to kao protivtužbeni zahtjev pod uslovima iz člana 74. ZPP ili kao prigovor prebijanja, dakle materijalnopravni prigovor, slijedom čega je ukinuo prvostepenu presudu u stavu I/3, 4, 5, 6, 7 i stavu II izreke presude i predmet vratio na ponovno suđenje u ovom dijelu.

Pored navedenog, nalazi da prvostepeni sud nije cijenio da je tuženi istakao zahtjev u pogledu njegovog potraživanja prema tužiocu, u pogledu koga sud nije odlučio i predhodno nije zatražio potrebna izjašnjenja tuženog koji je na pripremnom ročištu od 27.03.2017.godine istakao, osim prigovora zastare potraživanja i prigovor iz člana 132 ZOO, te prigovor istovremenog ispunjenja. Shodno tome, zaključuje da je od tuženog bilo neophodno tražiti da se izjasni da li prigovori predstavljaju protivtužbeni zahtjev tuženog, te ako se radi o istom naložiti njegovo uređenje u smislu preciziranja visine glavnog potraživanja i dana njegove dospelosti, a od kada bi tekao zahtjev za kamate, u skladu sa članom 336. ZPP pod prijetnjom posljedica koje odredbe ovog člana predviđaju.

Drugostepena presuda u pobijanom dijelu je pravilna.

Nije sporno da su parnične stranke dana 30.12.2005. godine zaključile pomenuti predugovor, da tuženi nije ispunio obavezu plaćanja kupoprodajne cijene na ugovoreni način, već je djelimično ispunio svoju obavezu i do 2012. godine, do kada je vršio plaćanje, kako proizlazi iz nalaza vještaka, platio ukupno 36.017,24 KM. Pravilan je zaključak nižestepeni sudova da navedeni predugovor, ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini 13.12.2005. godine (kada je i zaključen) i potpisan od strane ugovornih strana, ima sve elemente ugovora o prodaji, te da obavezuje ugovarače (član 45. stav 3. ZOO), koji su se saglasili o vremenu i uslovima zaključenja glavnog ugovora (član VIII predugovora), da je tuženi svojom slobodnom voljom zaključio navedeni predugovor, te tako i pristao da plaća na ugovoreni način prodavcu po ugovoru ugovorenu kupoprodajnu cijenu.

Među strankama nije sporno kakve su odredbe zaključenog predugovora, kako u pogledu njegovog predmeta, kupoprodajne cijene i načina njenog plaćanja, te drugih elemenata.

Obaveze tužioca kao prodavca su (član 454. ZOO) da na kupca prenese pravo svojine na prodatu stvar i da mu je u tu svrhu preda, a kupac da prodavcu plati cijenu i preuzme stvar. Tužilac je predao u posjed stan tuženom odmah po potpisivanju predugovora, a članom VIII predugovora obavezao se da kupcu prenese pravo svojine na prodatu stvar po uplati ugovorene cijene (koja je ugovorena, kao i način plaćanja – jedan dio odmah, a ostatak u ratama u periodu 300 mjeseci), kada će sa tuženim zaključiti ugovor o prenosu vlasništva u roku od 14 dana od dana potpunog izmirenja obaveza.

Tokom postupka tuženi je isticao da mu je tužilac saopštio da će dobiti potrebne dozvole najkasnije za godinu dana i da će tada moći da se prevede vlasništvo u zemljišnim knjigama, a da je čuo i od drugih stanara koji su kupci stanova da nisu mogli da prevedu stan u trajno vlasništvo,

kao i od Zajednice etažnih vlasnika da je tražila informacije o statusu zgrade, te da je u Ministarstvu i Opštini rečeno da zgrada ne može da bude legalizovana dok ne budu plaćeni troškovi koji idu uz tu zgradu, te da ostatak kupoprodajne cijene nije isplatio tužiocu iz razloga što tužilac nije obezbjedio valjanu dokumentaciju na osnovu koje bi se u zemljišnim knjigama uknjižio kao vlasnik predmetnog stana, pa da to dalje znači da tužilac ne može da izvrši svoju ugovornu obavezu koja se odnosi na zaključenje ugovora o kupoprodaji tog stana na osnovu kojeg bi se on u zemljišnim knjigama mogao da uknjiži kao vlasnik tog stana. U toku postupka pozvao se na prigovor istovremenog ispunjenja i u svom iskazu kao parnična stranka uslovio isplatu ostatka kupoprodajne cijene istovremenim zaključenjem ugovora o kupoprodaji i njegovom uknjižbom prava svojine na predmetnom stanu u zemljišnim knjigama.

Tuženi je istakao prigovor istovremenog ispunjenja (član 122. ZOO) koji se može istaći kod dvostranih ugovora kod kojih se stvaraju uzajamne obaveze kao izraz saglasnosti volja. Ako ugovor ne predviđa što drugo, ugovorne strane su dužne da ugovor ispune istovremeno i svaka strana može tražiti ispunjenje ugovora od druge strane, ako je ugovor na snazi i ugovorene obaveze dospjele, ali uz gotovost istovremenog ispunjenja sopstvene obaveze.

Iz predmetnog predugovora proizlazi da nije predviđeno istovremeno ispunjenje obaveza ugovornih strana, niti je obaveza tužioca da sa tuženim zaključi ugovor kojim bi mu omogućio uknjižbu prava svojine dospjela, jer je tuženi samo djelimično ispunio svoju obavezu plaćanja kupoprodajne cijene, pa shodno tome u konkretnom slučaju nije primjenjiva odredba člana 122. ZOO i prigovor tuženog odnosno pozivanje na pravila istovremenog ispunjenja. Radi se o odredbi koja propisuje ta pravila pod uslovima da nije nešto drugo ugovoreno, što znači da, ukoliko je ugovoreno da prvo jedna strana ispuni svoju obavezu, a poslije toga da druga strana ispuni svoju, pravilo istovremenog ispunjenja iz člana 122. ZOO neće se primijeniti, već će važiti ono što su se stranke dogovorile.

Revizijom tuženog prigovara se da nižestepeni sudovi nisu imali u vidu odredbu člana 123. ZOO, kojom je predviđeno da, ukoliko je ugovoreno da prvo jedna strana ispuni svoju obavezu, pa se poslije zaključenja ugovora materijalne prilike druge strane pogoršaju u toj mjeri da je neizvjesno da li će ona moći ispuniti svoju obavezu, ili ako ta neizvjesnost proizlazi iz drugih ozbiljnih razloga, strana koja se obavezala da prva ispuni svoju obavezu, može odložiti njeno ispunjenje dok druga strana ne ispuni svoju obavezu, ili dok ne pruži dovoljno obezbjeđenje da će je ispuniti.

Odredbom člana 123. ZOO reguliše se pitanje mogućeg odstupanja od ugovorenog redosljedja ispunjenja međusobnih obaveza zbog uticaja pogoršanja materijalnih prilika druge strane, odnosno nastupanja drugih okolnosti poslije zaključenja ugovora. Takva mogućnost postoji pod uslovom da se utvrdi da su poslije zaključenja ugovora nastupile druge okolnosti koje su dovele do stanja neizvjesnosti u pogledu ispunjenja obaveze druge strane. Oba ova razloga (materijalne prilike druge strane i nastupanje drugih okolnosti) moraju biti kvalifikovani neizvjesnošću izvršenja obaveze druge strane, što znači da nije od uticaja svako pogoršanje materijalnih prilika, odnosno drugih okolnosti, već samo ono koje je izraženo u toj mjeri da je neizvjesno da li će druga strana moći ispuniti svoju obavezu.

I po ocjeni ovog suda, nisu dokazane tvrdnje tuženog da je postalo očigledno neizvjesno ispunjenje obaveze tužioca da obezbijedi potrebnu dokumentaciju za uknjižbu prava svojine kupca, koja obaveza tužioca još nije ni dospjela.

Tužilac tokom ovog postupka nije osporavao činjenicu da do dana zaključenja glavne rasprave nije uspio da obezbijedi trajnu upotrebnu dozvolu za predmetni stambeni objekat u okviru kojeg se nalazi i stan koji je predmet ovog spora, sa tvrdnjom da je ta procedura u toku.

Da je tako proizlazi i iz rješenja Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju od 14.08.2008. godine, da je tužiocu izdato naknadno odobrenje za izvršenu izgradnju privremenog višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta u B., čiji sastavni dio je rješenje o naknadnoj urbanističkoj saglasnosti od 14.08.2007. godine, projektna dokumentacija i izvještaj o tehničkoj kontroli te dokumentacije. Takođe, rješenjem istog ministarstva od 12.11.2009. godine daje se odobrenje za upotrebu za izvršenu izgradnju privremenog višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta u B.

Isto ministarstvo je Zajednici etažnih vlasnika zgrade u kojoj se nalazi stan, dana 06.03.2017. godine, dostavilo odgovor na njihov dopis koji se odnosi na procedure vezane za izgrađeni stambeno – poslovni objekat, u kome je navedeno da se tužilac obratio dana 15.12.2016. godine tom organu za izdavanje rješenja o trajnom zadržavanju predmetnog objekta, to jest sa zahtjevom za promjenu statusa objekta iz privremenog u trajni, te da je taj zahtjev još u proceduri. Takođe, u dopisu Grada B. od 28.12.2016. godine, Gradske uprave, Odjeljenja za prostorno uređenje, navodi se da se predmetna parcela na kojoj je sagrađena zgrada nalazi u obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana i da je planom prostorne organizacije predviđeno zadržavanje postojećeg višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

Slijedom toga, nisu prihvatljive tvrdnje tuženog da je to razlog što je on prestao izvršavati svoju ugovornu obavezu 2012. godine i da zbog toga nije imao obavezu daljeg izvršenja svoje ugovorne obaveze sve dok tužilac ne učini izvjesnim da će moći izvršiti svoju obavezu prenosa prava svojine na stanu koji je predmet kupoprodaje, slijedom čega su pravilno nižestepeni sudovi zaključili da su se stekli uslovi za primjenu odredaba člana 124. – 132. ZOO, odnosno za donošenje odluke o raskidu predugovora zbog neispunjenja, a slijedom toga i za usvajanje zahtjeva za predaju u posjed stana.

Valja ukazati da je odstupanje od ugovorenog redoslijeda ispunjenja moguće ne samo u slučaju kada se materijalne prilike, odnosno druge okolnosti do stepena neizvjesnosti pogoršale u vremenu poslije zaključenja ugovora, već i u slučaju kad su one bile prisutne u momentu zaključenja ugovora pod uslovom da saugovarač za njih nije znao niti je morao znati. Ovdje se zahtijeva izvinjavajuća (bitna) zabluda o okolnostima zaključenja ugovora koje se po običajima u prometu ili po namjeri stranaka smatraju odlučnim, koja predstavlja uzrok rušljivosti ugovora i omogućava licu koje je u bitnoj zabludi da traži poništenje ugovora u smislu člana 61. stav 2. u vezi sa članom 117. ZOO. U vezi navedenog nisu prihvatljive tvrdnje tuženog da mu je tužilac u vrijeme potpisivanja predugovora saopštio da će dobiti potrebne dozvole najkasnije za godinu dana i da će tada moći da se prevede vlasništvo u zemljišnim knjigama, jer to ne proizlazi iz izvedenih dokaza, niti iz samog predugovora, a niti je tuženi iz tih razloga tražio poništenje ugovora, pa se ne može ni pozivati na pravilo postavljeno u stavu 2. člana 123. ZOO.

Prema izloženom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje u reviziji, a ni onih na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, zbog čega je primjenom odredbe člana 248. ZPP revizija tuženog odbijena.

Predsjednik vijeća  
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić