

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 80 0 P 088721 20 Rev
Banjaluka, 11.5.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci, u vijeću sastavljenom od sudija: Violande Šubarić, kao predsjednice vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja G.G., sin M., iz B., koga zastupa punomoćnik M.R., advokat iz B., protiv tuženog Ž.J., sin S., iz B., koga zastupa punomoćnik J.P., advokat iz B., radi utvrđenja ništavosti, vrijednost predmeta spora: 35.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 088721 19 Gž od 21.4.2020. godine, na sjednici održanoj 11.5.2021. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 900,00 KM.

Objasnenje

Presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 088721 17 P od 23.01.2019. godine, odbijen je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je ništava odredba člana V Predugovora o kupoprodaji stana, koji su dana 06.4.2006. godine zaključili tuženi i tužitelj, ovjeren istog dana kod Osnovnog suda u Bijeljini pod brojem: Ov.br. ..., a što bi tuženi bio dužan priznati i trpjeti. Obavezan je tužitelj da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 2.910,00 KM.

Presudom Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 088721 19 Gž od 21.4.2020. godine, žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena, te su odbijeni zahtjevi parničnih stranaka za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se obje nižestepene presude preinače tako da se udovolji tužbenom zahtjevu i tuženi obaveže da mu nadoknadi troškove cjelokupnog postupka, ili da se osporena presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovni postupak i odlučivanje.

U odgovoru na reviziju, tuženi predlaže da se revizija tužitelja odbije, kao neosnovana i tužitelj obaveže da mu naknadi troškove sastava odgovora na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je ništava odredba člana V Predugovora o kupoprodaji stana, bliže opisanog u izreci prvostepene presude, te da se obaveže tuženi da mu naknadi troškove ovog postupka.

Odlučujući o zahtjevu tužitelja, po provedenom dokaznom postupku, nižestepeni sudovi su utvrdili da je između parničnih stranaka dana 06.4.2006. godine zaključen predugovor, propisno ovjeren kod nadležnog suda, po kojem tuženi (kao prodavac) tužitelju (kao kupcu) prodaje stan, površine 61 m², koji se nalazi u B. u Ulici ..., izgrađen na parcelama kč. br. 3352 i kč. br. 3353, upisan u kk.ul. br. 348 k.o. B. I, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 35.867,10 Evra (član I predugovora). Odmah po zaključenju predugovora tužitelj je tuženom, na ime kupoprodajne cijene, isplatio iznos od 8.313,90 Evra, te se obavezao da ostatak od 27.553,720 Evra isplati u 300 jednakih mjesečnih rata od po 203,60 Evra (član II predugovora), po isteku grejs perioda od 6 mjeseci, računajući od 15.3.2006. godine (član III predugovora). Tuženi je odmah po potpisivanju predugovora ušao u posjed predmetnog stana, a nije nastavio plaćati dogovorene mjesečne rate na ime potpunog namirenja kupoprodajne cijene. Članom V predugovora je propisano da u slučaju raskida prodaje u slučaju nemogućnosti ispunjenja ugovora od strane kupca, prodavac (tuženi), stiče pravo da od isplaćenog učešća za stan isplati zakupninu za korištenje predmetnog stana i to za svaki mjesec korištenja iznos od 6 Evra po m², a u slučaju da kupac odustane od kupovine predmetnog stana, primjenjuje se odredba člana V predugovora i kupac je dužan nadoknaditi prodavcu izgubljenju zaradu, kao i sve troškove vezane za sačinjavanje ugovora (član XIII predugovora). Sa punim ispunjenjem ugovora od strane kupca prodavac se obavezao sa istim zaključiti ugovor o prenosu vlasništva u roku od 14 dana računajući od dana kada je kupac u potpunosti izmirio sve obaveze koje su navedene u predugovoru (član IX predugovora).

Dalje se pokazalo nespornim da je između istih stranaka i kod istog suda već vođen parnični postupak po tužbi i protivtužbi u kojem je donesena presuda broj: 80 0 P 029534 11 P od 17.12.2012. godine (potvrđena presudom Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 029534 13 Gž od 02.4.2013. godine) kojom je udovoljeno tužbenom zahtjevu za raskid predmetnog predugovora, te da je u istom postupku presudom broj: 80 0 P 029534 13 P2 od 15.7.2014. godine (potvrđena presudom Okružnog suda u Bijeljini br. 80 0 P 029534 14 Gž 3 od 10.11.2014. godine), obavezan tuženi (kao prodavac) da tužitelju (kao kupcu) vrati isplaćeni dio kupoprodajne cijene predmetnog stana, u iznosu od 16.253,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 06.4.2006. godine do isplate i da mu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 3.960,00 KM.

Nije sporno da tuženi nije vratio tužitelju isplaćeni dio kupoprodajne cijene sa dosuđenom zakonskom zateznom kamatom i troškovima postupka, zbog čega je pokrenut izvršni postupak. Takođe nije sporno da je vođen postupak po tužbi tuženog protiv tužitelja, između ostalog, radi predaje u posjed predmetnog stana i isplate ugovorene zakupnine u kojem je donesena i revizijska odluka broj: 80 0 P 059599 16 Rev od 01.3.2017. godine. U tom postupku obavezan je tužitelj da sporni stan preda u posjed tuženom, te da mu do te predaje isplati ugovorene zakupnine, saglasno članu V predugovora. Tokom pokrenutog izvršnog postupka tužitelj je tuženom predao u posjed stan, dana 01.8.2018. godine, a nije sporno da je u tom stanu stanovala njegova sestra sa porodicom, dok je tužitelj stanovao u stanu u S., koji je bio vlasništvo sestre i zeta, a koji je tužitelj (kako je rekao prilikom saslušanja u svojstvu parnične stranke) od njih kupio te pravo svojine uknjižio na svog sina.

Zahtjev za utvrđenje da je ništava navedena odredba ugovora (po kojoj visina zakupnine, preračunata u konvertibilne marke iznosi 715,83 KM) tužitelj temelji na tvrdnji da je zakupnina, određena tom odredbom daleko veća od uobičajene zakupnine za takav stan i na takvoj lokaciji pa da se radi o zelenaškoj odredbi. U tom pravcu je izvršeno i vještačenje po vještaku građevinske struke koji je našao da se u Gradu B., za slične lokacije i za ovakvu vrstu stana, plaćaju zakupnine u iznosu od 150,00 do 200,00 KM.

Tuženi se branio tvrdnjama da nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana 141. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO), na koju se poziva tužitelj, za utvrđenje ništavosti navedene odredbe sadržane u zaključenom predugovoru.

Odredbom člana 141. stav 1. ZOO propisano je da je ništav ugovor kojim neko, koristeći se stanjem nužde ili teškim materijalnim stanjem drugog, njegovim nedovoljnim iskustvom, lakomislenošću ili zavisnošću, ugovori za sebe ili za nekog trećeg korist, koja je u očiglednoj nesrazmjeri sa onim što je on drugom dao ili učinio ili se obavezao dati ili učiniti. Dakle, pojam zelenaškog ugovora se temelji na dva kumulativno postavljena uslova: objektivnom - za koji je potrebno ustanoviti očiglednu nesrazmjenu između činidbe i protivčinidbe i subjektivnom - prema kojem ta nesrazmjera proizlazi iz nekog subjektivnog stanja drugog ugovorača i to stanja nužde, teškog materijalnog stanja, nedovoljnog iskustva, lakomislenosti ili zavisnosti. Za postojanje zelenaškog ugovora potrebno je utvrđenje namjere ugovorača koji iskorištava tešku situaciju drugog ugovorača da koristi neke od subjektivnih momenata navedenih u pomenutoj zakonskoj odredbi i da na osnovu toga ugovori za sebe ili neko treće lice korist koja je u očiglednoj nesrazmjeri sa onim što je on dao ili učinio ili se obavezao dati ili učini. Takvim propisivanjem se štiti načelo jednake vrijednosti uzajamnih davanja (član 15. ZOO), načelo savjesnosti i poštenja (član 12. ZOO) i načelo dobrih poslovnih običaja (član 21. ZOO).

Tužitelj je tokom postupka, izvođenjem dokaza vještačenjem po vještaku građevinske struke, dokazao očiglednu nesrazmjeru između predugovorom predviđene visine zakupnine za predmetni stan u slučaju raskida predugovora i uobičajene zakupnine koja bi se po redovnom toku stvari mogla ostvariti. Međutim, treba imati u vidu da predugovor i nije zaključen radi izdavanja stana u zakup i naplate zakupnine. Da je tužitelj ispunjavao svoje obaveze preuzete predugovorom (koji je imao sve bitne sastojke ugovora o prodaji) – da je ugovorenu kupoprodajnu cijenu otplaćivao u ratama kako je i dogovoreno – do primjene odredbe člana V ne bi ni došlo. Cilj predugovora, naime, nije bio zakup i naplata zakupnine, nego zaključenje ugovora o prodaji i isplata ugovorene kupoprodajne cijene. Navedena odredba, dakle, nije bila sama sebi svrha, nego je predstavljala neku vrstu osiguranja za ispunjenje ugovora o prodaji.

Pored toga, tužitelj nije dokazao postojanje drugih, naprijed navedenih, subjektivnih uslova koji bi navedenu odredbu činile ništavom u smislu odredbe člana 141. stav 1. ZOO. Tužitelj i u reviziji samo ponavlja da je bio u stanju nužde i da je to stanje bilo izazvano njegovom teškom materijalnom situacijom, a da je tuženi to stanje iskoristio, te da su ga sestra i zet primorali da zaključi takav predugovor da bi oni dobili stan u B. u zamjenu za stan koji su njemu dali u S.

Postojanje nužde u smislu navedene zakonske odredbe (član 141. stav 1. ZOO) podrazumjeva postojanje takvog ekonomskog ili neekonomskog stanja u kojem se nalazi neka osoba tako da joj je jedini izlaz iz tog stanja sklopiti za sebe nepovoljan, zelenaški ugovor. Tužitelj nije dokazao postojanje takve nužde. Kod činjenice da je već pri sklapanju predugovora isplatio određeni novčani iznos, a kasnije i vrijednost stana u S. (kako sam navodi) ne može se reći da je bio u teškom materijalnom stanju, niti je takvu tvrdnju na neki drugi način dokazao. Nije se ni pozivao na svoje nedovoljno iskustvo, lakomislenost ili zavisnost, pa samim tim ni dokazao da bi neka od ovih subjektivnih okolnosti mogla biti razlog za utvrđenje ništavosti člana V predugovora, pogotovo kod činjenice da ni na koji način nije dokazao, pod uslovom da je i postojala neka od navedenih subjektivnih okolnosti za ništavost predmetne odredbe, da je tuženi, kao drugi ugovarač, za to znao i da je takvu situaciju iskoristio.

Imajući u vidu naprijed navedeno, pravilan je zaključak nižestepenih sudova da navedena odredba člana V zaključenog predugovora od 06.4.2006. godine, nije ništava u smislu odredbe člana 141. ZOO, jer za to, suprotno tvrdnji revidenta, prema utvrđenom činjeničnom stanju, nisu ispunjeni objektivni i subjektivni uslovi propisani tom zakonskom odredbom.

Ni ostali revizijski navodi nisu od uticaja na pravilnost i zakonitost pobijane odluke, zbog čega je, primjenom odredbe člana 248. 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) revizija tužitelja odbijena, kao neosnovana.

Zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju je odbijen, jer se ne radi o nužnom trošku koji ima u vidu odredba člana 387. stav 1. ZPP. Isto se odnosi i na njegov zahtjev (sadržan u odgovoru na reviziju) kojim ukazuje da mu je drugostepeni sud trebao dosuditi naknadu troškova sastava odgovora na žalbu. Uostalom, sve kada bi se ovaj dio odgovora na reviziju tužitelja i mogao smatrati revizijom tuženog izjavljenom samo na troškove žalbenog postupka, bila bi nedopuštena i bez uticaja na meritorno rješenje spora, pa se ovaj sud tim navodima nije posebno bavio.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić