

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 80 0 P 099961 20 Rev  
Banjaluka, 13.10.2021. 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 G.D. sina D. iz J., zastupan po punomoćnicima Z.M. i M.S., advokatima iz B., protiv tuženog I. d.o.o. B., zastupan po punomoćniku M.D., advokatu iz B., radi uknjižbe prava svojine i posjeda na stanu u javnim katastarskim evidencijama, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 099961 20 GŽ od 09.07.2020. godine, na sjednici održanoj dana 13.10.2021. godine, donio je

#### PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 099961 20 GŽ od 09.07.2020. godine se preinačava u dijelu kojim je odlučeno o žalbi tužioca, tako što se žalba tužioca odbija i presuda Osnovnog suda u Bijeljini, broj 80 0 P 099961 18 P od 06.12.2019. godine u usvajajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu, potvrđuje.

Odluka o troškovima parničnog postupka sadržana u izreci presude Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 099961 20 GŽ od 09.07.2020. godine, se preinačava tako što svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

U preostalom dijelu revizija se odbija.

#### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini, broj 80 0 P 099961 18 P od 06.12.2019. godine usvojen je tužbeni zahtjev tužioca – protivtuženog G.D. i utvrđeno da je on, na osnovu ugovora o kupoprodaji nekretnina br. ... od 22.03.2017. godine, stekao pravni osnov za sticanje prava svojine na nekretnini označenoj kao parcela br. 846/16 E 45, u naravi dvosoban stan, peti sprat zgrade, etažne oznake 5-45, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupatila i wc i dvije ostale prostorije ukupne površine 52 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul.br. 21482 k.o. B. 1, sa dijelom 1/1 i prava susvojine na nekretnini označenoj kao parcela br. 846/16, u naravi stambena zgrada spratnosti PD-PR-6, stambena zgrada 1, površine 453 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul.br. 21437 k.o. B. 1, sa udjelom od 52/2919, kao i pravo na upis posjeda na nekretnini označenoj kao parcela br. 846, podbroj 16, na stambenoj zgradi broj 1 u podulošku 1, što u naravi pretstavlja dvosoban stan površine 52 m<sup>2</sup>, označen kao P5 iz poduloška 2, lista nepokretnosti br. 9904 k.o. B. 1, sa dijelom 1/1, te da je tuženi – protivtužilac I. d.o.o. B. sve to dužan priznati, trpjeti i

dozvoliti da se tužilac na osnovu presude uknjiži u zemljišnoknjižnoj i katastarskoj evidenciji kao vlasnik, suvlasnik i posjednik navedenih nekretnina, a sve to u roku od 30 dana, po pravosnažnosti presude, pod prijetnjom izvršenja.

Djelimično je usvojen protivtuženi zahtjev tuženog-protivtužioca I. d.o.o. B., te je obavezan tužilac-protivtuženi G.D. da tuženom – protivtužiocu I. d.o.o. B., na ime razlike izgrađene površine stana uknjiženog u zk.ul.br. 21482 k.o. B. 1, od 3,50 m<sup>2</sup>, isplati iznos od 4.025,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 29.03.2019. godine, kao dana podnošenja protivtužbe pa do isplate, a sve to u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude, pod prijetnjom izvršenja.

Sa prostralim dijelom protivtužbenog zahtjeva tuženi – protivtužilac I. d.o.o. B. je odbijen. Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 099961 20 Gž od 09.07.2020. godine žalba tužioca - protivtuženog je usvojena i prvostepena presuda preinačena u dosuđujućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu tako što je odbijen protivtužbeni zahtjev tuženog - protivtužioca u cjelosti kao neosnovan.

Žalba tuženog protivtužioca je odbijena kao neosnovana.

Preinačena je prvostepena presuda u odluci o troškovima postupka tako što je obavezan tuženi protivtužilac da tužiocu protivtuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.615,62 KM u roku od 30 dana od dana donošenja presude pod prijetnjom mjera prinudnog izvršenja.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i da revizioni sud po službenoj dužnosti poništi ugovor o kupoprodaji nekretnina od 22.03.2017. godine, odnosno preinači drugostepenu presudu i usvoji protivtužbeni zahtjev.

U odgovoru na reviziju tužilac predlaže da se revizija odbaci.

Odredbom člana 237. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - dalje: ZPP), propisano je da revizija nije dozvoljena ako vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude ne prelazi 30.000,00 KM, a u privrednim sporovima 50.000,00 KM.

Stavom 3. istog člana propisano je da stranke, u slučajevima kada revizija nije dozvoljena, mogu podnijeti reviziju protiv drugostepene presude ako odluka o sporu zavisi o rješenju nekog materijalnopravnog ili procesnopravnog pitanja važnog za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, a naročito: a) ako o tom pitanju revizijski sud još nije zauzeo shvatanje odlučujući o pojedinim predmetima ili na sjednici odjeljenja, a riječ je o pitanju o kojem postoji različita praksa drugostepenih sudova, b) ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvatanje, ali je odluka drugostepenog suda zasnovana na shvatanju koje nije podudarno sa tim shvatanjem i c) ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvatanje i presuda drugostepenog suda se zasniva na tom shvatanju, ali bi, uvažavajući razloge iznesene tokom prethodnog prvostepenog i žalbenog postupka, zbog promjene u pravnom sistemu

uvjetovane novim zakonodavstvom ili međunarodnim sporazumima, te odlukom Ustavnog suda Bosne i Hercegovine, Evropskog suda za ljudska prava, trebalo da se preispita sudska praksa. Stavom 4. člana 237. ZPP, propisano je da u reviziji izjavljenoj prema stavu 3. tog člana, stranka mora jasno da naznači pravno pitanje zbog kojeg je podnijela reviziju, uz određeno navođenje propisa i drugih važećih izvora prava koji se na njega odnose, te izloži razloge zbog kojih smatra da je ono važno za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

Kada je tužbeni zahtjev izražen u novcu, kao vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude, uzima se u obzir samo vrijednost glavnog zahtjeva (član 316. stav 2. ZPP). Kamate, ugovorna kazna i ostala sporedna traženja ne uzimaju se u obzir pri određivanju vrijednosti predmeta spora ako ne čine glavni zahtjev (stav 3. iste zakonske odredbe).

Kada se tužbeni zahtjev odnosi na nenovčano potraživanje, za ocjenu prava na izjavljivanje revizije mjerodavna je vrijednost predmeta spora koju tužilac označi u tužbi (član 53. stav 2. tačka 4) ZPP i član 316. stav 1. u vezi sa članom 321. stav 2. ZPP).

Predmetna parnica vodila se po dva zahtjeva: nenovčanom zahtjevu tužioca da se utvrdi da je on, na osnovu ugovora o kupoprodaji nekretnina br. ... od 22.03.2017. godine, stekao pravni osnov za sticanje prava svojine na stanu oznaka kao u izreci prvostepene presude, da tuženi to prizna i trpi, te dozvoli da se tužilac na osnovu presude uknjiži u zemljišnoknjižnoj i katastarskoj evidenciji kao vlasnik, suvlasnik i posjednik navedenih nekretnina, za koji je tužilac u tužbi označio vrijednost predmeta spora iznosom od 55.775,00 KM, te o novčanom zahtjevu tuženog kojim traži da mu tužilac na ime razlike izgrađene površine stana isplati iznos od 4.025,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.11.2017. godine pa do isplate, sve uz naknadu troškova postupka.

Protivtužba (član 74. stav 1. ZPP) je samostalna tužba koju tuženi (protivtužilac) podnosi protiv tužioca (protivtuženog) u parnici koja se protiv njega vodi povodom tužbe. Iz procesne samostalnosti tužbe i protivtužbe, takođe proizlazi da se i prava na izjavljivanje revizije po tužbi i protivtužbi cijeni zasebno, slijedom čega se dozvoljenost revizije mora ispitati u odnosu na svaki od postavljenih zahtjeva (iz tužbe i iz protivtužbe), pojedinačno, tj. – vrijednost predmeta spora, odnosno pobijanog dijela pravosnažne presude određuje se zasebno u odnosu na tužbu i u odnosu na protivtužbu i ti se iznosi ne mogu sabirati.

Proizlazi da vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude od 4.025,00 KM ne prelazi 30.000,00 KM, zbog čega revizija tuženog nije dozvoljena.

Tuženi je u reviziji u smislu člana 237. stav 3. ZPP stavio prijedlog da se revizija dozvoli radi obezbjeđenja jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

Tuženi je protivtužbeni zahtjev postavio u formi eventualne protivtužbe, što znači da taj zahtjev postoji samo u slučaju usvajanja tužbenog zahtjeva, tražeći da, ukoliko se usvoji zahtjev i utvrdi da je tužilac stekao pravo svojine na stanu površine 52 m<sup>2</sup> i zahtjev da se uknjiži kao vlasnik stana u toj površini, da se obaveže da tuženom plati na ime razlike izgrađene površine stana iznos od 4.025,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, na koji način je protivtužbom istaknut prigovor istovremenog ispunjenja.

Cijeneći da su tužbeni i protivtužbeni zahtjev nalaze u koneksnom odnosu, budući da je zahtjev protivtužbe u vezi sa tužbenim zahtjevom (tzv. koneksna protivtužba), da tužba i protivtužba proizlaze iz istog pravnog odnosa, iz istog činjeničnog kompleksa i iste pravne norme, ovaj sud je radi obezbjeđenja jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, reviziju tuženog dozvolio.

Revizija je djelimično osnovana.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da je tužilac sa tuženim dana 22.03.2017. godine zaključio ugovor o kupoprodaji nekretnina koje nekretnine se nalaze u B. koji je notarski obrađen; da je predmet prodaje (član 1.) stan u izgradnji u lameli ..., zgrada ..., na ... spratu zgrade br. ..., projektovane površine 48,50 m<sup>2</sup>, kao poseban dio porodičnog višestambenog objekta sa svim zajedničkim dijelovima i uređajima koji mu pripadaju; da je ugovorena cijena za predmetnu nekretninu 55.775,00 KM (član 2.); da je u ugovoru konstatovano (član 3.) da je kupac prije potpisivanja ugovora platio tuženom iznos od 4.875,00 KM, a da će dio kupoprodajne cijene u iznosu od 50.900,00 KM platiti tuženom nakon potpisivanja ugovora iz kreditnih sredstava koji mu je odobrila S. a.d. B.L.; da iz uvodnih odredbi ugovora proizlazi da su se ugovarači saglasili da se na osnovu ovog ugovora kupac ne može uknjižiti u javne registre jer prodavac treba da završi radove i izvrši etažiranje višespratnog objekta, te da se zbog preciziranja predmeta kupoprodaje i uknjižbe kupca, prodavac obavezuje da sa kupcem zaključi aneks ugovora nakon što se završi objekat u kome se nalazi stan; da je i članom 9. ugovora dogovoreno da će po završetku objekta u kome se stan nalazi, te nakon što prodavac izvrši uplanjenje i upis u zemljišnim knjigama – evidenciji etažne svojine, zbog preciziranja, tj. određivanja tačnih podataka o stanu biti potrebno sačiniti aneks ugovora; da će (član 6.) stan biti useljiv najkasnije do mjeseca maja 2017. godine i da će prodavac najprije završiti sve unutrašnje i vanjske radove, izvršiti uplanjenje, etažiranje i upis objekta u zemljišnim knjigama i katastru kako bi stvorio uslove za uknjižbu kupca u javne registre, a da će se kupac uknjižiti nakon što sa prodavcem sačini aneks ugovora radi preciziranja i tačnog određenja podataka po katastarskoj i zemljišnoknjižnoj evidenciji za predmetni stan; da je tužilac uselio u predmetni stan u oktobru mjesecu 2017. godine; da su parnične stranke prije ovog ugovora zaključile predugovor o kupoprodaji stana 03.03.2017. godine, u kome je navedeno da projektovana površina predmetnog stana iznosi cca (oko) 48,50 m<sup>2</sup> i da cijena tog stana iznosi cca (oko) 55,750,00 KM, da je kupac 03.03.2017. godine platio avans od 4.875,00 KM, a da će kupac preostali dio vrijednosti stana od oko 50.900,00 KM platiti putem bankovnog kredita kod S. a.d. B.L., Filijala B. na račun prodavca kod P.B., te da će konačna vrijednost tog stana biti izračunata nakon geodetskog premjera stana i utvrđivanjem tačne površine tog stana; da je nakon zaključenja ugovora o kupoprodaji predmetnog stana kod notara, geodetskim premjeravanjem tog stana utvrđeno da predmetni stan ima površinu od 52 m<sup>2</sup>; da je u listu nepokretnosti br. 9904/19 k.o. B. 1, tuženi upisan kao posjednik stambene zgrade površine 453 m<sup>2</sup> koja je upisana u navedenom posjedovnom listu kao parcela br. 846/16 kao zgrada br. 1 i kao posjednik sa dijelom 1/1 na predmetnom dvosobnom stanu površine 52 m<sup>2</sup> u navedenoj zgradi u podulošku br. 2; da je u zk. ul. br. 21437 k.o. B. 1, tuženi upisan kao vlasnik stambene zgrade br. 1, površine 453 m<sup>2</sup> označene kao parcela br. 846/16; da je u zk. ulošku br. 21462 k.o. B. 1, tuženi upisan kao vlasnik predmetnog dvosobnog stana u navedenoj stambenoj zgradi koji je označen kao etažna parcela br. ...; da je nalogom blagajni od 03.03.2017. godine tužilac platio tuženom dio cijene za predmetni stan u iznosu od 4.875,00 KM, te putem kredita kod S. a.d. B.L., Filijala B. iznos od

50.000,00 KM, koji je uplaćen sa računa tužioca na račun prodavca, te uplatnicom od 17.08.2017. godine platio na račun tuženog još i iznos od 900,00 KM na ime cijene stana.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da je navedenim notarskim ugovorom od 22.03.2017. godine određena cijena stana u iznosu od 55.775,00 KM, prema projektovanoj površini od 48,50 m<sup>2</sup>, da je dogovoreno da će se naknadno aneksom ugovora utvrditi cijena stana po 1 m<sup>2</sup> neto korisne površine, ako se utvrdi nakon geodetskog premjeravanja navedene površine završenog stana da površina tog stana iznosi preko 48,50 m<sup>2</sup>, kako je to inače predviđeno navedenim predugovorom o kupoprodaji predmetnog stana, da ovo proizilazi i iz iskaza notara S.J. da je ugovoreno da će se aneksom ugovora ugovoriti isplata cijene razlike u cijeni stana ako se utvrdi da površina stana iznosi više od projektovane površine stana od 48,50 m<sup>2</sup> na osnovu geodetskog premjeravanja i da se cijena stana utvrđuje prema stvarnoj površini po 1m<sup>2</sup>, koja kada se preračuna iznosi 1.150,00 KM.

Prvostepeni sud nije prihvatio iskaz tužioca kao parnične stranke, da se on prije zaključenja navedenog ugovora o kupoprodaji dogovorio sa zakonskim zastupnikom tuženog da kupoprodajna cijena za predmetni stan bude fiksna i to u iznosu od 55.775,00 KM, bez obzira da li se utvrdilo naknadno geodetskim premjeravanjem da neto korisna površina predmetnog stana iznosi više od projektovane površine od 48,50 m<sup>2</sup>, a ni drugi dokazi tužioca ne upućuju na to da je ugovorena fiksna cijena za predmetni stan i da je izmijenjena cijena kako je određeno predugovorom o kupoprodaji stana, a iz iskaza tužioca i iskaza zakonskog zastupnika tuženog proizilazi da se oni nisu dogovarali o cijeni predmetnog stana u prisutnosti notara, koji nije čitao ugovor od 22.03.2017. godine ugovaračima u njenom prisustvu, već ih samo okvirno upoznao o sadržini navedenog ugovora koji je zakonski zastupnik tuženog prvi potpisao bez prisustva tužioca, a naknadno i tužilac bez prisustva zakonskog zastupnika tuženog.

Slijedom toga prvostepeni sud nalazi da tuženi ima pravo na naplatu kupoprodajne cijene za predmetni stan prema stvarnoj korisnoj neto površini stana (za površinu od 52 m<sup>2</sup>), a ne za projektovanu površinu od 48,50 m<sup>2</sup>, u skladu sa odredbom člana 101. 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), ako se pođe od pretpostavke da su nejasne odredbe ugovora o kupoprodaji predmetnog stana koje se odnose na cijenu tog stana, jer se u konkretnom slučaju radi o teretnom ugovoru i ne bi bilo pravično da tužilac dobije bez naknade 3,50 m<sup>2</sup> neto korisne površine, što bi se to protivilo načelu jednake vrijednosti uzajamnih davanja iz člana 12. ZOO.

U pogledu zahtjeva za zakonsku zateznu kamatu prvostepeni sud nalazi da tuženom pripada pravo na zakonsku zateznu kamatu na dosuđeni iznos od 4.025,00 KM počev od dana podnošenja protivtužbe od 29.03.2019. godine, a ne od dana 01.11.2017. godine, a u skladu sa odredbama člana 324., 277. stav 1. i 278. stav 1. ZOO.

Drugostepeni sud je našao da je prvostepeni sud iz utvrđenih činjenica izveo pogrešan zaključak o postojanju drugih činjenica u dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu i pogrešno primjenio materijalno pravo, slijedom čega je žalbu tužioca uvažio i temeljem odredbe člana 224. stav 1. tačka 5. i člana 229. stav 4. i 5. ZPP, preinačio prvostepenu presudu u tom dijelu, te u cjelosti odbio žalbu tuženog.

Obrazložio je da su u konkretnom slučaju stranke zaključile predugovor o kupoprodaji predmetnog stana u izgradnji dana 03.03.2017. godine koji nije notarski obrađen, a nakon toga notarski obrađen ugovor o kupoprodaji predmetnog stana koji dana 22.03.2017. godine. Kako su odredbama člana 68. stav 1. tačka 4. Zakona o notarima (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 i 82/19), propisani pravni poslovi za koje je potrebna notarska obrada isprave u koje spada i predmetni promet nekretnina, a stavom 3. istog člana istog zakona da su ništavi pravni poslovi za koje protivno stavu 1. istog člana nisu sačinjene notarski obrađene isprave, nalazi da je u konkretnom slučaju mjerodavan jedino notarski obrađen ugovor od 22.03.2017. godine, kao i ono što je u istom ugovoreno, a ne predugovor od 03.03.2017. godine ili usmeni dogovor van notarski obrađenog ugovora.

Takođe, drugostepeni sud zaključuje da nije pravilan zaključak prvostepenog suda da se u konkretnom slučaju radi o nejasnom ugovoru u kome su nejasne odredbe o kupoprodaji predmetnog stana koje se odnose na cijenu tog stana, niti da se može zaključiti da je cijena predmetnog stana ugovorena po 1m<sup>2</sup> neto korisne površine u iznosu 1.150,00 KM, te da je ugovoreno naknadno utvrđivanje korisne površine stana, jer ugovor ne sadrži te odredbe, a ti nedostaci u ugovoru se ne mogu nadomjestiti bilo čijim naknadnim izjavama, osim notarski obrađenim aneksom ugovora koji u predmetnom slučaju nije sačinjen.

Nalazeći da su odredbe o kupoprodajnoj cijeni stana jasno određene u notarski obrađenom ugovoru, odnosno da je cijena stana ugovorena u fiksnom iznosu, drugostepeni sud zaključuje da je protivtužbeni zahtjev tuženog u cjelosti neosnovan, zbog čega je žalbu tužioca usvojio, a žalbu tuženog odbio.

Pobijana presuda nije pravilna u dijelu kojim je odlučeno o žalbi tužioca.

U ovoj parnici tužilac zahtjeva da se utvrdi da je na osnovu ugovora o kupoprodaji nekretnina od 22.03.2017. godine, stekao pravni osnov za sticanje prava svojine na stanu oznaka kao u izreci prvostepene presude i da se na osnovu presude uknjiži u zemljišnoknjižnoj i katastarskoj evidenciji kao vlasnik stana, tj. traži ispunjenje ugovora jer tuženi odbija zaključenje aneksa ugovora.

Tuženi takođe traži traži ispunjenje ugovora o kupoprodaji stana, tako što će mu tužilac isplatiti preostali iznos kupoprodajne cijene koja se odnosi na razliku između projektovane i izgrađene površine stana.

Iz navoda revizije proizlazi da tuženi pobija odluku o protivtužbenom zahtjevu, kao i odluku o tužbenom zahtjevu, koja nije ni bila predmet pobijanja u drugostepenom postupku, navodeći prvi put u reviziji, da je zaključeni ugovor ništav.

Slijedom toga ovaj nije ni ocjenjivao pravilnost odluke o tužbenom zahtjevu, niti je cijenio navode tuženog o ništavosti ugovora o kupoprodaji, koje tuženi nije ni isticao u ranijem toku postupka, niti postavljao zahtjev da se utvrdi da je ugovor ništav, već se ovaj sud ograničio na razmatranje pravilnosti odluke o protivtužbenom zahtjevu, cijeneći da je isti postavljen u slučaju usvajanja tužbenog zahtjeva, u formi eventualne protivtužbe, kojom je istaknut prigovor istovremenog ispunjenja.

Nije sporno da su parnične stranke zaključile dana 22.03.2017. godine notarski obrađen ugovor o kupoprodaji nekretnina u B., da je predmet prodaje (član 1.) stan u izgradnji u lameli ..., zgrada ..., na ... spratu zgrade br. ..., projektovane površine 48,50 m<sup>2</sup>, kao poseban dio

porodičnog višestambenog objekta sa svim zajedničkim dijelovima i uređajima koji mu pripadaju, da je ugovorena cijena za predmetnu nekretninu 55.775,00 KM (član 2.).

Tuženi u to vrijeme nije završio gradnju objekta u kome se stan nalazi, pa je zbog toga i konstatovano da je predmet kupoprodaje stan u izgradnji, projektovane površine 48,50 m<sup>2</sup>, kao poseban dio porodičnog višestambenog objekta. Kupac je sa prodavcem obišao nekretninu da bi se uvjerio da se radi o stanu u izgradnji projektovane površine 48,50 m<sup>2</sup> (član 4. stav 2. ugovora).

Radi se o specifičnom kupoprodajnom ugovoru o prodaji buduće stvari u smislu odredbe člana 454. i 458. stav 3. ZOO.

Prema odredbi člana 454. ZOO, ugovorom o prodaji obavezuje se prodavac da prenese na kupca pravo svojine na prodatu stvar i da mu je u tu svrhu preda, a kupac se obavezuje da plati cijenu u novcu i preuzme stvar, što znači da su bitni sastojci ugovora o prodaji stvar (ili pravo) i cijena. Predmetom prodaje mogu biti stvari koje prema pravilima stvarnog prava imaju ta svojstva. Predmet prava svojine je individualno određena nepokretna ili pokretna stvar, osim onih koje nisu za to podobne ili je zakonom drugačije određeno (član 6. stav 1. Zakona o stvarnim pravima - „Sl. glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19).

Iz uvodnih odredbi ugovora proizlazi da su se ugovarači saglasili da se ovaj ugovor sačini jer jedan dio kupoprodajne cijene kupac finansira iz sredstava kredita, zbog čega je obavezan da primjerak ugovora dostavi poslovnoj banci za potrebe stambenog kredita, pa je to bio osnovni razlog da se ovaj ugovor zaključi, da bi kupac iz kreditnih sredstava koji mu odobri S. a.d. B.L. dio kupoprodajne cijene u iznosu od 50.900,00 KM platio tuženom nakon potpisivanja ugovora (član 3. ugovora).

Članom 6. ugovora ugovarači su se saglasili da će stan biti useljiv najkasnije do mjeseca maja 2017. godine, a nije sporno da je tužilac uselio u predmetni stan u oktobru mjesecu 2017. godine. Na taj način prodavac je izvršio svoju obavezu predaje u posjed stana kupcu, a kupac svoju obavezu da stan preuzme.

Ugovarači su se saglasili da se na osnovu ovog ugovora kupac ne može uknjižiti u javne registre, dok prodavac ne završi radove i izvrši etažiranje višespratnog objekta, te da se zbog preciziranja predmeta kupoprodaje i uknjižbe kupca, prodavac obavezuje da sa kupcem zaključi aneks ugovora nakon što se završi objekat u kome se nalazi stan. To je konstatovano i u članu 9. ugovora (da će po završetku objekta u kome se stan nalazi, te nakon što prodavac izvrši uplanjenje i upis u zemljišnim knjigama – evidenciji etažne svojine, zbog preciziraja, tj. određivanja tačnih podataka o stanu biti potrebno sačiniti aneks ugovora), kao i u članu 6. ugovora (da će prodavac najprije završiti sve unutrašnje i vanjske radove, izvršiti uplanjenje, etažiranje i upis objekta u zemljišnim knjigama i katastru kako bi stvorio uslove za uknjižbu kupca u javne registre, a da će se kupac uknjižiti nakon što sa prodavcem sačini aneks ugovora radi preciziranja i tačnog određenja podataka po katastarskoj i zemljišnoknjižnoj evidenciji za predmetni stan).

Dakle, konstacija u ugovoru da je predmet kupoprodaje stan u izgradnji, projektovane površine 48,50 m<sup>2</sup>, da je ugovorena cijena takvog (nedovršenog) stana 55.775,00 KM, da će se zaključiti aneks ugovora sa preciziranjem predmeta kupoprodaje nakon što se završi objekat,

znači da su i površina stana i cijena okvirno određeni, a ne fiksno, kako pogrešno zaključuje drugostepeni sud. Da je drugačije, ugovarači ne bi predvidjeli obavezu da prodavac završi radove i izvrši etažiranje višespratnog objekta, te da se tek tada precizira predmet kupoprodaje i nakon izgradnje zaključi aneks ugovora na osnovu kojeg će tužilac steći pravo svojine, već bi predvidjeli da se uknjižba kupca vrši na osnovu ovog ugovora.

Kako je predmet prava svojine individualno određena (nepokretna ili pokretna) stvar, to u konkretnom slučaju znači da se u aneksu ugovora moraju tačno naznačiti svi podaci o stanu, te pored do tada poznatih podataka da se stan nalazi u lameli ..., zgrada ..., na ... spratu zgrade br. ..., i podaci o površini stana, za koju je geodetskim premjeravanjem utvrđeno da iznosi 52 m<sup>2</sup>.

Budući da površina izgrađenog stana određuje i njegovu konačnu cijenu, koja je u ugovoru bila određena za projektovanu (a ne izgrađenu) površinu, to znači da, ukoliko se konačno utvrdi da je površina izgrađenog stana veća od projektovane (kao što je u konkretnom slučaju za 3,50 m<sup>2</sup>), kupac će biti u obavezi da plati za tu veću površinu određeni iznos, i obrnuto, ukoliko je površina izgrađenog stana manja prodavac će biti u obavezi da vrati kupcu dio novca, ukoliko je cijena bila više isplaćena.

Obaveza tuženog da sa tužiocem nakon izgradnje zaključi aneks ugovora kojim bi se tužiocu omogućila uknjižba prava svojine na predmetnom stanu i obaveza tužioca da za stvarnu površinu plati određenu cijenu, su istovremene i međusobno uslovljene.

Po ocjeni ovog suda, prema činjenicama i zahtjevu protivtužbe, tuženi je podnoseći protivtužbu 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.

Kako tužilac zbog odbijanja tuženog da zaključi aneks ugovora (na cijenu od 55.775,00 KM), u ovoj parnici traži da se utvrdi da je na osnovu ugovora od 22.03.2017. godine stekao pravo svojine na stanu površine 52 m<sup>2</sup>, te da se na osnovu presude upiše kao vlasnik stana, koji zahtjev je usvojen (ni tuženi ga nije osporavao u dijelu da je plaćen iznos cijene za 48,50 m<sup>2</sup>), pravilna primjena materijalnog prava nalagala je da se udovolji protivtužbenom zahtjevu za isplatu iznosa od 4.025,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 29.03.2019. godine, kao dana podnošenja protivtužbe kada je tuženi pozvao tužioca da ispuni svoju dospjelu obavezu, pa do isplate, jer je iz okvirno određene cijene stana moguće odrediti cijenu po 1m<sup>2</sup> površine, koju je utvrdio i vještak ekonomske struke, iz kojih razloga je revizija tuženog u ovom dijelu osnovana.

Nasuprot tome, revizija nije osnovana u pogledu zahtjeva da se tuženom na iznos od 4.025,00 KM dosudi zakonska zatezna kamata od 01.11.2017. godine, kao dana useljenja u stan, jer tada obaveza tužioca nije bila dospjela.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ove presude na osnovu odredbe člana 250. stav 1. i člana 248. ZPP.



Kako je tuženi djelimično uspio sa revizijom, to je ovaj sud preinačio i odluku drugostepenog suda o troškovima postupka na osnovu odredbe člana 397. stav 2. ZPP, a u vezi sa članom 386. stav 1. i članom 387. ZPP.

Konačan uspjeh tužioca i tuženog u parnici je podjednak, jer je tužbeni zahtjev tužioca usvojen, kao i protivtužbeni zahtjev tuženog u pretežnom dijelu (osim dijela za isplatu zakonske zatezne kamate kao sporednog potraživanja), pa je bilo pravilno odlučiti da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Predsjednik vijeća

Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić