

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 80 0 P 096086 20 Rev  
Banjaluka, 26.10.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija, Senada Tice, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Ž.J., sin S., iz B., koga zastupa punomoćnik J.P., advokat iz B., protiv tuženog G.Đ., sin B., iz B., koga zastupa punomoćnik V.M., advokat iz B., vrijednost predmeta spora: 127.000,00 KM, i pravnoj stvari G.Đ., kao protivtužitelja (u daljem tekstu: tuženi), protiv J.Ž., kao tuženog (u daljem tekstu: tužitelj), radi utvrđenja ništavosti ugovora, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 096086 19 Gž od 26.6.2020. godine, na sjednici održanoj dana 26.10.2021. godine, donio je

### PRESUDU

Revizija tužitelja se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 096086 19 Gž od 26.6.2020. godine preinačava u dijelu kojim je uvažavanjem žalbe tuženog preinačena presuda Osnovnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 096086 18 P od 03.4.2019. godine, tako da se žalba tuženog odbija i prvostepena presuda i u tom dijelu potvrđuje.

U preostalom dijelu revizija tužitelja se odbija.

Odbijaju se zahtjevi stranaka za naknadu troškova revizionog postupka.

### Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 096086 18 P od 03.04.2019. godine djelimično je usvojen tužbeni zahtjev pa je:

- raskinut predugovor o kupoprodaji stana zaključen dana 30.12.2004. godine u B. između tužitelja, kao prodavca i tuženog, kao kupca;

- naloženo je tuženom da, u roku od 30 dana od dana donošenja presude, isprazni stan broj ..., III ulaz, I sprat, površine 75 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u sklopu stambene zgrade sagrađene u Ulici ... u B., na katastarskoj parceli br. 3353, upisanoj u list nepokretnosti br. 348/19 k.o. B. 1, i da ga u urednom stanju, oslobođen od trećih lica i stvari, preda tužitelju, na slobodno raspolaganje, istovremeno kad i tužitelj isplati tuženom iznos od 44.870,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, na iznos od 40.000,00 KM počev od 30.12.2004. godine pa do konačne isplate, a na iznos od 4.870,00 KM počev od 14.4.2006. godine pa do konačne isplate,

- obavezan je tuženi da tužitelju, na ime korištenja predmetnog stana, isplati iznos od po 347,51 KM i to za svaki mjesec korišćenja stana počev od 01.01.2005. godine pa sve do predaje stana u posjed tužitelju, sa zakonskom zateznom kamatom i to na mjesečne iznose naknade, koji su dospjeli do podnošenja tužbe, počev od 04.04.2018. godine, kao dana podnošenja tužbe, pa do isplate, a od tada zakonsku zateznu kamatu na svaki pojedinačni mjesečni iznos naknade od svakog 15. u mjesecu za prethodni mjesec, pa do isplate.

U preostalom dijelu tužbeni zahtjev je odbijen.

Djelimično je usvojen i protivtužbeni zahtjev pa je utvrđeno da je djelimično ništav naprijed opisani predugovor o kupoprodaji predmetnog stana, zaključen dana 30.12.2004. godine, i to

član 3. i član 9. tog predugovora, te je obavezan tužitelj da tuženom izvrši povrat novčanog iznosa od 40.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 30.12.2004. godine do isplate i iznosa od 4.870,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 14.4.2006. godine do isplate. U preostalom dijelu protivtužbeni zahtjev je odbijen. Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove.

Presudom Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 096086 19 Gž od 26.6.2020. godine, žalba tuženog je uvažena i prvostepena presuda preinačena te suđeno tako da je:

- djelimično usvojen tužbeni zahtjev te naloženo tuženom da u roku od 30 dana od dana donošenja presude, isprazni predmetni stan i u urednom stanju, oslobođen od trećih lica i stvari, preda ga tužitelju, na slobodno raspolaganje, istovremeno kad i tužitelj njemu isplati ukupan iznos od 44.870,00 KM, sa pripadajućom zateznom kamatom, bliže opisanom u izrekama nižestepenih presuda,

- u preostalom dijelu tužbeni zahtjev je odbijen,  
- utvrđeno je da je ništav naprijed opisani predugovor o kupoprodaji predmetnog stana, zaključen dana 30.12.2004. godine, te je obavezan tužitelj da tuženom izvrši povrat novčanog iznosa od 40.000,00 KM sa pripadajućom zateznom kamatom i iznosa od 4.870,00 KM sa pripadajućom zateznom kamatom, bliže opisanom u izrekama nižestepenih presuda.

- obavezan je tužitelj da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 7.610,00 KM.

- žalba tužitelja je odbijena u cijelosti i ožalbena odluka u tom dijelu potvrđena.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se osporena presuda preinači (ne kaže kako) ili da se ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

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

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se raskine predugovor zaključen između parničnih stranaka 30.12.2004. godine, da se tuženi obaveže da mu preda u posjed stan koji je bio predmet predugovora (bliže opisan u izreci prvostepene presude) i da mu na ime korištenja tog stana, za period od 01.01.2005. godine pa do predaje stana u posjed, plaća mjesečni iznos od 347,51 KM, sa pripadajućom kamatom, kao i zahtjev tuženog iz protivtužbe, da se utvrdi da je predmetni predugovor ništav i da se obaveže tužitelj da mu vrati ukupan iznos od 44.870,00 KM, dat na ime plaćanja dijela kupoprodajne cijene, sa pripadajućom zateznom kamatom.

Odlučujući o stavljenim zahtjevima, po provedenom dokaznom postupku, prvostepeni sud je utvrdio da je između parničnih stranaka dana 30.12.2004. godine, zaključen predugovor, po kojem tužitelj (kao prodavac) tuženom (kao kupcu) prodaje stan, bliže opisan u izreci prvostepene presude, za kupoprodajnu cijenu od 45.826,88 Evra (član I predugovora). Isti dan tuženi je tužitelju, na ime kupoprodajne cijene, isplatio iznos od 239,14 Evra, te se obavezao da će ostatak od ukupnog učešća od 20.196,02 Evra isplatiti u roku od dvanaest mjeseci, a ostatak od ukupne vrijednosti stana koji iznosi 25.411,20 Evra, da će isplati u roku od 30 godina ili 360 mjesečnih rata od po 177,68 Evra (član II predugovora). Ugovoreni su i kazneni penali za neuredno plaćanje u iznosu od 3% od neisplaćene sume (član III predugovora). Pored naprijed navedenog iznosa, tuženi je uplatio još nekoliko rata (zadnja uplata je bila 14.4.2006.

godine) u ukupnom iznosu od 4.870,00 KM, a dana 11.4.2003. godine, putem PP A.c. (preduzeća koje je za tužitelja izvodilo radove na izgradnji zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan), čije obaveze je prihvatio i preuzeo tužitelj, kako slijedi iz njegove potvrde od 16.9.2010. godine, uplatio je i iznos od 40.000,00 KM, na ime avansa za kupovinu predmetnog stana. Tuženi je odmah po potpisivanju predugovora ušao u posjed predmetnog stana, dana 01.01.2005. godine, jer je tako bilo regulisano članom V predugovora (ulazak u posjed stana uslovljen plaćanjem dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 20.435,16 Evra). Članom IV predugovora je propisano da u slučaju raskida prodaje u slučaju nemogućnosti ispunjenja ugovora od strane kupca, prodavac (tužitelj), stiče pravo da se od isplaćenih 20.435,16 Evra naplati za zakupninu i to za svaki mjesec korištenja stana od strane kupca, iznos od 6 Evra po m<sup>2</sup>, a u slučaju da kupac odustane od kupovine predmetnog stana, primjenjuje se odredba člana IV predugovora i kupac je dužan nadoknaditi prodavcu izgubljenu 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 VIII predugovora).

Nije sporno da u vrijeme zaključenja predugovora tužitelj nije bio upisan kao vlasnik navedenog stana, niti je objekat u kojem se stan nalazi bio legalizovan; da je tužitelj upisan kao vlasnik zemljišta na kojem je izgrađena zgrada, da je ishodio privremenu građevinsku dozvolu i urbanističku saglasnost, te da je u toku postupak legalizacije predmetnog objekta, koji je u međuvremenu konačno završen izdavanjem rješenja o upotrebnoj dozvoli, broj: ... od 28.01.2020. godine.

Kod takvog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet preispitivanja u revizionom postupku, saglasno izričitoj zabrani sadržanoj 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) prvostepeni sud nalazi, budući da tuženi ne ispunjava svoju ugovornu obavezu (plaćanja ugovorenih rata) od aprila mjeseca 2006. godine, i da predugovor nema pravnih nedostataka na koje ukazuje tuženi (osim u članu 3. i članu 9. tog predugovora, u kojem dijelu je udovoljeno protivtužbenom zahtjevu), kao i da nije dokazano da odredbe predmetnog predugovora imaju elemente zelenaškog ugovora, pa je pozivom na odredbe člana 124, 132. i 141. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ" br. 29/78, 39/85 i 57/89 te "Službeni glasnik Republike Srpske" br. 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04- dalje: ZOO), udovoljio zahtjevu za raskid predmetnog predugovora. Imajući u vidu da je zakupnina za predmetni stan zatražena i u manjem iznosu od dogovorene i da je ona, sama po sebi, predstavljala obezbjeđenje za isplatu kupoprodajne cijene, prvostepeni sud je udovoljio i zahtjevu tužitelja za plaćanjem zakupnine, kao i zahtjevu za predaju u posjed stana. Pri tome je, primjenjujući pravilo istovremenog ispunjenja kod dvostranih ugovora (član 122. ZOO), na koje se pozvao tuženi, ovu predaju u posjed navedenog stana odredio istovremeno kada i tužitelj isplati tuženom iznose isplaćene na ime kupoprodajne cijene (ukupno 44.870,00 KM, sa pripadajućom zateznom kamatom) koja obaveza je nametnuta tužitelju usvajanjem dijela protivtužbenog zahtjeva.

Za razliku od prvostepenog suda, drugostepeni sud zaključuje da je označeni predugovor u cjelini ništav jer da iz njegove odredbe člana 2, koja govori o plaćanju preostalog dijela kupoprodajne cijene u ratama, proizlazi da su u te rate uračunate i kamate sadržane u odredbi člana 9. ugovora za koje je prvostepeni sud utvrdio da su ništave u smislu odredbe člana 399. ZOO, pa da je slijedom toga i cijeli predugovor ništav, stoga odbija zahtjev za raskid ugovora, a zbog posljedica ništavosti i zahtjev za isplatu dogovorene zakupnine, a održava na snazi prvostepenu presudu samo u dijelu kojim je obavezan tuženi da tužitelju preda u posjed predmetni stan

istovremeno kada tužitelj njemu vrati iznos isplaćen na ime isplaćene kupoprodajne cijene, sa pripadajućom kamatom.

Odluka drugostepenog suda u dijelu kojim je potvrđena prvostepena presuda, odnosno obavezan tuženi da preda tužitelju predmetni stan u posjed istovremeno kada tužitelj njemu vrati iznose date na ime isplaćene kupoprodajne cijene (na čije vraćanje je obavezan istom presudom, kojom je usvojen protivtužbeni zahtjev u ovom dijelu), je pravilna i zakonita. Njena pravilnost i zakonitost se temelji na odredbama člana 132. stav 2. i stav 3. ZOO, koje govore o učinku raskida i propisuju da ako je jedna strana izvršila ugovor potpuno ili djelimično, ima pravo da joj se vrati ono što je dala, a ako obje imaju pravo zahtijevati vraćanje datog (kao u ovom slučaju) uzajamna vraćanja se obavljaju po pravilima za izvršenje dvostranog ugovora, što podrazumjeva i primjenu odredbe člana 122. ZOO.

Isto bi bilo i da se radilo o ništavom ugovoru (kako je pogrešno zaključio drugostepeni sud) jer i tada bi svaka ugovorna strana bila dužna vratiti ono što je primila po osnovu tog ugovora (član 104. ZOO) i opet bi tužitelj vraćao primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene zajedno sa koristima u vidu zatezne kamate, a tuženi bi bio dužan vratiti stan, takođe sa ostvarenim koristima, koja bi se ogledala u vrijednosti zakupnine koju bi morao plaćati za korištenje nekog drugog stana.

Međutim, ovdje valja reći da nije pravilan zaključak drugostepenog suda da je predmetni predugovor u cjelini ništav. Naime, ukupna kupoprodajna cijena je određena u članu I, a ne u članu II predugovora (kojim je određen način plaćanja kupoprodajne cijene). Dakle, ona iznosi 45.826,88 Evra, a ne 63.964,80 Evra, kako je pogrešno izračunao drugostepeni sud uračunavajući u tu cijenu i vrijednost ugovorene kamate dogovorene članom 9. predugovora koji se ne može primjeniti (jer je utvrđen ništavim) i pod uslovom da je tužitelj od tuženog zahtijevao (a nije) bilo šta što bi podrazumjevalo njegovu primjenu. Predmetni predugovor nije ništav u cjelini ni iz nekog drugog razloga (koje je navodio tuženi – ističući da se cijena nije mogla ugovoriti u stranoj valuti, da predugovor ima nedostatke u pogledu forme i slično), kako je detaljno i argumentovano obrazložio prvostepeni sud, a žalbenim navodima tuženog se uopšte nije osporavalo takvo obrazloženje.

Preduzeće PP A.c. je za tužitelja izvodilo radove na izgradnji zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan. Ovo preduzeće je dana 11.4.2003. godine, izdalo potvrdu da je tuženi, na ime avansa za kupovinu predmetnog stana, uplatio iznos od 40.000,00 KM. Tužitelj je, kako slijedi iz njegove potvrde od 16.9.2010. godine, preuzeo sve obaveze iz te potvrde, te je u istoj ponovljena tvrdnja da je G.Đ. (tuženi) isplatio navedeni iznos na ime avansa za kupovinu stana. Kada se imaju u vidu i iskazi tuženog i saslušanih svjedoka, koji su potvrdili njegovu tvrdnju da se za kupovinu stana dogovarao sa tužiteljem i N.L. kao predstavnikom PP A.c., da je predugovorom (član II) regulisana uplata učešća upravo u iznosu od 40.000,00 KM (samo izraženo u Evrima), te da je odredbom člana V predugovora regulisano da će tuženi useliti u predmetni stan odmah po isplati tog iznosa i da nije sporno da je tuženi zaista ušao u posjed predmetnog stana 01.01.2005. godine (što podrazumjeva da je taj iznos uplaćen), nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su zaključili, da je tuženi dokazao ovu isplatu od 40.000,00 KM, kao i isplatu iznosa od 4.870,00 KM, koju tužitelj nije ni osporavao, slijedom čega su obavezali tužitelja da mu ga vrati istovremeno sa preuzimanjem stana.

Takav zaključak nižestepeni sudova, kod naprijed navedenog, ne dovodi u pitanje ni pismena izjava N.L. (na čijem sadržaju insistira tužitelj) kojom tvrdi da za prijem novca nije imao ni pismeno ni usmeno ovlaštenje tužitelja i da je tako pribavljen novac zadržao za sebe. Ovo pogotovo kod činjenice da se ovaj svjedok nije odazvao na poziv suda da bi takvu izjavu potvrdio neposredno pred sudom na glavnoj raspravi. Ni okolnost, da potvrda tužitelja od

16.9.2010. godine, ne sadrži njegov lični okrugli pečat sa krunom (kojim se detaljno bavi u reviziji), ne umanjuje vrijednost te potvrde koju je on lično potpisao i na kojoj je, pored ostalih navedenih dokaza temeljen zaključak da je tuženi isplatio iznos od 40.000,00 KM koji mu je tužitelj dužan vratiti.

Iz naprijed navedenih razloga revizija tužitelja je u odnosnom dijelu (koji se odnosi na njegovu obavezu vraćanja primljenog iznosa) odbijena, kao neosnovana, temeljem odredbe člana 248. ZPP.

U ostalom dijelu revizija tužitelja se ukazuje osnovanom, pa je pobijana presuda preinačena kao u izreci, na osnovu odredbe člana 250. stav 1. ZPP.

Pravilno je prvostepeni sud (za razliku od drugostepenog suda), u smislu odredbe člana 124. u vezi sa članom 128. ZOO, udovoljio zahtjevu za raskid označenog predugovora kod činjenice da je tuženi prestao ispunjavati svoje obaveze, i za takvu odluku dao dovoljne i valjane razloge koje u svemu prihvata i ovaj sud. Uostalom, takvom zahtjevu se nije posebno protivio ni tuženi, samo je isticao da je predugovor ništav.

Prema odredbi člana 132. stav 1. ZOO raskidom ugovora obe strane su oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete, kako pravilno tvrdi i tuženi. Predmetni predugovor odnosio se na kupoprodaju predmetnog stana, a stranke su njegovim odredbama uredile odnose za slučaj da dođe do raskida tog predugovora, odnosno u slučaju da ne dođe do zaključenja ugovora o prodaji povodom kojeg je i zaključen predugovor. Njegovim raskidom obe strane su oslobođene obaveze da pristupe zaključenju ugovora o prodaji (član 45. stav 1. ZOO, koji definiše predugovor), o kojem govori član VIII predugovora, a kada bi mu se priznao karakter ugovora o prodaji (jer sadrži sve nužne elemente ovog ugovora u formalnom i suštinskom smislu, kako ugovor o prodaji definiše odredba člana 454. stav 1. ZOO, odnosno, budući da je riječ o nekretnini, odredba člana 9. stav 4. Zakona o prometu nepokretnosti) tužitelj je oslobođen obaveze da preda stan u posjed tuženom, a tuženi obaveze isplate kupoprodajne cijene. Iz tog razloga, kako je predmetni predugovor raskinut, slijedom odredbe člana 132. stav 2. ZOO, koja propisuje da u slučaju raskida ugovora strana koja je nešto dala u ispunjenju ugovora ima pravo da joj se to vrati, tužitelj je obavezan da vrati tuženom dio primljene kupoprodajne cijene, sa pripadajućom zateznom kamatom, a tuženi da tužitelju vrati - preda u posjed predmetni stan i ispunji druge obaveze dogovorene za slučaj raskida.

Računajući s tim da može doći do neispunjenja predugovora i njegovog raskida, što se i desilo, tužitelj i tuženi su, upravo za takav slučaj, uredili svoja dalja prava i obaveze (ugovorili visinu naknade za korištenje stana, u slučaju raskida predugovora), što su, naravno, mogli s obzirom na načelo autonomije volje (sadržano u odredbi člana 10. ZOO) i na mogućnost da svoje odnose uredi drugačije nego što je odredbama ZOO određeno ako iz pojedine odredbe ili njenog smisla ne proizlazi nešto drugo (član 20. ZOO). Tako je utvrđena obaveza tuženog, za slučaj da „prodaja bude raskinuta zbog nemogućnosti ispunjenja ugovora od strane kupca“ (a nije sporno da tuženi kao kupac nije nastavio plaćati kupoprodajnu cijenu u dogovorenim ratama i iznosima) da za korištenje stana, koji mu je predan u posjed, koji koristi i koji je trebao biti predmet kupoprodaje, plaća zakupninu u iznosu od 6 EVRA po m<sup>2</sup> „za svaki mjesec korištenja“ (član IV u vezi sa članom XIII predugovora).

Ovakvo ugovaranje u konkretnom slučaju predstavlja jednu vrstu osiguranja s obzirom na ugovoreni način plaćanja kupoprodajne cijene (dugi period od trideset godina), jer predmetni predugovor nije bio obezbjeđen drugim sredstvima obezbjeđenja. Da je tuženi 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 IV ne bi ni došlo. Cilj i predmet predugovora, naime, nije bio zakup i naplata zakupnine, nego zaključenje ugovora o prodaji stana i isplata ugovorene kupoprodajne cijene. Kako ova odredba nije imala dejstva u toku trajanja ugovora i primjenjuje se samo u slučaju, i od dana raskida ugovora, te ne predstavlja ugovaranje zakupnine kao povremenog potraživanja, nije osnovan prigovor tuženog o zastarjelosti potraživanja, temeljen na odredbi člana 372. i 373. ZOO.

Prema izloženom, odredba o plaćanju naknade za korištenje stana u slučaju raskida ugovora odgovarala je volji ugovornih strana. Ni tuženi nije tvrdio i dokazivao suprotno.

Zahtjevani mjesečni iznos od 347,51 KM je daleko niži od ugovorenog, pa prvostepeni sud nije pogriješio kada je udovoljio tužbenom zahtjevu u ovom dijelu, a takva odluka nalazi svoje utemeljenje u odredbi člana 17. stav 1. ZOO, prema kojoj su stranke u obligacionom odnosu dužne izvršiti svoju obavezu i odgovorne su za njeno ispunjenje i u odredbi člana 262. stav 1. istog zakona, prema kojoj vjerovnik (ovdje tužitelj) u obligacionom odnosu ima pravo od dužnika (ovdje tuženi) zahtjevati ispunjenje obaveze, a dužnik je dužan ispuniti je savjesno u svemu kako ona glasi, kao i u odredbi člana 148. stav 1. ZOO.

S obzirom na izložene razloge, žalbeni navodi tuženog kojima objašnjava pojam štete i uslove pod kojima se ona može dosuditi, te institut sticanja bez osnova, nisu od uticaja na rješenje ove pravne stvari.

Budući da je uspjeh stranaka u ovom sporu podjednak (imajući u vidu odluku o tužbenom i protivtužbenom zahtjevu) prvostepeni sud je, pozivom na odredbu člana 386. stav 2. ZPP, pravilno odlučio da svako snosi svoje troškove postupka. Iz istih razloga odbijen je i zahtjev stranaka za naknadu troškova revizionog postupka.

Predsjednik vijeća  
Senad Tica

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić