

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 80 0 P 079362 21 Rev
Dana, 22.03.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija ovog suda Gorjane Popadić, kao predsjednik vijeća, Violande Šubarić i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Ž.J. sina S. iz B., koga zastupa J.P., advokat iz B., protiv tuženog P.B. sina B. iz B., koga zastupa B.S., advokat iz B., radi raskida predugovora, predaje stana u posjed i naplate novčanog potraživanja po osnovu predugovora, vrijednost spora 93.595,02 KM, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 079362 21 Gž 2 od 17.05.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 22.03.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija tuženog se djelimično usvaja, preinačavaju se obje nižestepene presude u dijelu kojim je obavezan tuženi da tužitelju isplati na ime zakupnine za korištenje spornog stana u periodu od 18.04.2005. do 28.02.2018. godine ukupno iznos od 45.838,20 KM, tako što se taj iznos snižava na 40.838,20 KM.

U ostalom dijelu revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troškova odgovora na reviziju u iznosu od 1.050,00 KM.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 079362 19 P 2 od 21.10.2020. godine usvojen je tužbeni zahtjev da se raskine predugovor od 18.04.2005. godine koji je tužitelj zaključio sa tuženim, ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini pod brojem Ov.... i da se naloži tuženom da isprazni stan C 66, II ulaz, površine 43,48 m², u potkrovlju stambeno-poslovne zgrade u ulici ... u B., koja je sagrađena na parcelama broj 3352 i 3353 upisanim u list nepokretnosti broj 348/20 k.o. B. (prema najnovijem listu nepokretnosti broj 348/20 k.o. B., pomenuti stan se nalazi u zgradi koja je sagrađena na navoformiranoj parceli broj 3353 i taj stan je upisan u podulošku broj 1 pod etažnom oznakom 66 PK sa površinom od 45 m²), te da mu taj stan tuženi preda u urednom stanju oslobođenom od trećih lica i stvari i na slobodno raspolaganje, a sve u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude, pod prijetnjom izvršenja. Djelimično je usvojen i zahtjev tužitelja kojim je tražio da se obaveže tuženi da mu na ime zakupnine za korištenje navedenog stana u periodu od 18.04.2005. do 30.07.2020. godine, isplati mjesečno po 510,24 KM (kao protivvrijednost iznosa od 260,88 Eura), a što ukupno za naznačeni vremenski period iznosi 93.595,02 KM, zajedno sa obračunatom zakonskom zateznom kamatom za period od 25.08.2016. do 31.07.2020. godine u iznosu od 45.457,51 KM, tako što je obavezan tuženi da tužitelju isplati na ime zakupnine za korištenje navedenog stana

u periodu od 18.04.2005. do 28.02.2018. godine ukupno iznos od 45.838,20 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 16.03.2018. do 31.07.2020. godine, te mjesečne zakupnine od po 375,51 KM u periodu od 01.03.2018. do 30.06.2020. godine, sa zakonskom zateznom kamatom na svaku mjesečnu zakupninu od 375,51 KM tekućeg mjeseca, počev od šesnaestog dana narednog mjeseca do 31.07.2020. godine i mjesečnu zakupninu od 375,51 KM za juli mjesec 2020. godine (kamatu za taj mjesec tužitelj nije tražio), kao i da mu plati i troškove spora u iznosu od 1.700,00 KM.

Odbijen je preostali dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na novčano potraživanje.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 079362 21 Gž 2 od 17.05.2021. godine žalba tuženog od 20.11.2020. godine je odbijena i potvrđena prvostepena presuda u pobijanom dosuđujućem dijelu, a dopuna žalbe tuženog od 20.04.2021. godine je odbačena kao neblagovremena. Odbijeni su zahtjevi tužitelja i tuženog za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tuženi pobija drugostepenu presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se drugostepena presuda preinači ili ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužitelj predlaže da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja da se raskine predugovor kojeg je sa tuženim zaključio dana 18.04.2005. godine, da se obaveže tuženi da mu vrati u posjed stan koji je bio predmet toga ugovora i da mu na ime ugovorene zakupnine za slučaj raskida ugovora, za vremenski period u kojem je koristio taj stan, plati ugovoreni novčani iznos sa pripadajućom kamatom.

Tokom postupka kod prvostepenog suda utvrđeno je sljedeće činjenično stanje: da su dana 18.04.2005. godine tužitelj, kao prodavac i tuženi, kao kupac, zaključili predugovor o prodaji čiji je predmet bio stan u potkrovlju zgrade koja se nalazi na parcelama broj ... i ... u k.o. B., površine oko 32 m², sa oznakom C, na drugom ulazu zgrade; da je ugovorena kupoprodajna cijena stana od 14.725,20 Eura, da je tuženi dana 18.04.2005. godine isplatio dio cijene u iznosu od 2.556,46 Eura i da se obavezao da će ostatak cijene od 12.168,75 Eura isplatiti u 300 mjesečnih rata od po 89,93 Eura od dana useljenja u stan i to svakog mjeseca najdalje do petnaestog dana u mjesecu; da su ugovorili da u slučaju raskida predugovora prodavac stiče pravo da od kupca za svaki mjesec korištenja stana na ime zakupnine naplati po 6 Eura po 1m² i da stiče pravo da zakupninu naplati od isplaćenih 2.556,46 Eura (član IV ugovora); da je prodavac pristao da kupac uđe u stan odmah nakon potpisivanja predugovora (član V); da se prodavac obavezao da sa kupcem sačini ugovor o prenosu vlasništva u roku od 14 dana od dana kada kupac plati sve obaveze po predugovoru (član VIII); da se kupac obavezao da na godišnjem nivou plati 12% kamate ako je rok otplate do pet godina, 11% kamate ako je rok otplate od 5 do 10 godina, 10% kamate ako je rok otplate od 10 do 15 godina, 8,5 % kamate ako je rok otplate od 15 do 20 godina, 7,5% kamate ako je rok otplate od 20 do 25 godina (član IX); da je na osnovu ugovora o kupoprodaji Ov. broj ... tužitelj upisao u zk.ul. broj 343 k.o. B 1 pravo trajnog korištenja na zemljištu na parcelama broj 3352/0, 3353/0, u naravi kućni placevi i pravo svojine na kućama na navedenim parcelama, sve sa dijelom 1/1, da su prema najnovijem listu nepokretnosti broj 348/21 k.o. B. 1 spojene parcele broj 3353 i 3352 tako da je formirana nova parcela broj 3353 površine 1127 m²; da se tužitelj upisao kao

posjednik zemljišta-parcele broj 3353 površine 1127 m² i novoizgrađene stambeno-poslovne zgrade na toj parceli površine u osnovici 542 m² i dvorišta te zgrade površine 585 m², sve sa dijelom 1/1, te kao posjednik sa dijelom 1/1 stanova i drugih etažnih jedinica u sastavu navedene stambeno-poslovne zgrade uključujući i navedeni stan u potkrovlju sa etažnom oznakom 66PK sa površinom od 45 m² u osnovici, te da u zemljišnoj knjizi nije vršeno etažiranje svih etažnih jedinica u navedenoj zgradi, kao posebnih nekretnina; da iz nalaza vještaka geometra S.M. proizlazi da neto površina navedenog stana na podu iznosi 43,48 m², da prema pismenom nalazu i iskazu vještaka građevinske struke M.I. izmjerena površina navedenog stana na podu iznosi 41,51 m², a da korisna površina tog stana koji ima kose zidove, prema Pravilniku za izgrađivanje površina i zapremine objekata („Službeni glasnik“ RS broj 95/13) iznosi 26,32 m², a da je prema iskazu svjedoka S.J., nekadašnjeg knjigovodstvenog radnika tužitelja, ranije planirana površina toga stana od 32 m², a da je navodno nakon izgradnje zgrade formiran stan površine 45 m²; da su stranke ugovorile mjesečnu zakupninu za navedeni stan u iznosu od 192 Eura (32m²x6Eura=192 Eura) odnosno da mjesečna zakupnina za navedeni stan iznosi 375,51 KM, te da ne postoji osnov da se zakupnina za navedeni stan računa prema površini stana koju je utvrdio vještak geometar, odnosno vještak građevinske struke; da je tuženi platio tužitelju na ime cijene stana ukupno 17.154,50 KM, da je posljednju mjesečnu ratu od 176,00 KM uplatio 03.04.2012. godine i da od tada prestao plaćanje; da je prema nalazu vještaka ekonomske struke S.S. ugovorena kupoprodajna cijena navedenog stana iznosila 14.725,20 Eura što odgovara iznosu od 28.799,98 KM, da je tuženi prilikom zaključenja predugovora odmah isplatio dio kupoprodajne cijene u iznosu od 2.556,46 Eura što odgovara iznosu od 5.000,00 KM, da je tuženi po tom osnovu bio u obavezi da tužitelju isplati još iznos od 12.168,74 Eura što odgovara iznosu od 23.799,98 KM, prema predugovoru u 300 jednakih mjesečnih rata računajući od 18.04.2005. do 18.04.2025. godine, da je mjesečna rata u konvertibilnim markama kao zvaničnom sredstvu plaćanja iznosila 79,333266, da je tuženi do aprila mjeseca 2012. godine (kada je prestao sa plaćanjem) platio u ratama 6.214,50 Eura što odgovara iznosu od 12.154,50 KM, da tuženi nije platio preostali dio cijene stana i da je tuženi trebao da plati iznos od 11.645,48 KM u mjesečnim ratama od po 79,333266 u 153 rate do januara 2018. godine i u februaru 2018. godine iznos od 16,52 KM, da je tuženi pao u docnju za plaćanje potpune februarske rate 16.03.2018. godine; da se prema dopisu Ministarstva RS broj ... 06.03.2017. godine, tužitelj dana 15.12.2016. godine obratio sa zahtjevom za promjenu statusa objekta iz privremenog u trajni, da kao investitor nije u skladu sa zakonom dostavio sve dokaze za izdavanje trajne građevinske dozvole i da se upotrebna dozvola ne može eventualno izdati prije izdavanja trajne građevinske dozvole, te da mu je prema rješenju tog Ministarstva broj ... od 24.12.2018. godine dozvoljeno trajno zadržavanje stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4+PK izgrađeno na osnovu naknadnog odobrenja za izgradnju privremenog objekta broj ... od 14.08.2008. godine, koji je lociran na zemljištu na k.č. broj 3352 i 3353 k.o. B. 1, na području Grada B., a rješenjem tog ministarstva od 28.01.2020. godine tužitelju je izdata upotrebna dozvola za sporni objekat.

Polazeći od naprijed utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio da su ispunjeni uslovi da se raskine predmetni predugovor i da se obaveže tuženi da tužitelju vrati sporni stan, te da u skladu sa predugovorom tužitelju plati ugovorene mjesečne zakupnine od po 375,51 KM počev od 18.04.2005. godine do kraja jula mjeseca 2020. godine, s tim da se obračunati novčani iznos po samom ugovoru umanjiti za plaćeni iznos cijene navedenog stana od 12.154,50 KM. Imajući u vidu da ukupno potraživanje tužitelja na ime zakupnine navedenog stana za period od 18.04.2005. do 28.02.2018. godine iznosi 57.998,70 KM, da od tog novčanog iznosa treba odbiti iznos od 12.154,50 KM, prvostepeni sud je tužitelju za taj period dosudio iznos od 45.838,20 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 16.03.2018. do 31.07.2020. godine i na ime mjesečne zakupnine od po 375,51 KM za period od 01.03.2018. do 30.06.2020.

godine, sa zakonskom zateznom kamatom na svaku mjesečnu zakupninu počev od šesnestog dana narednog mjeseca do 31.07.2020. godine, sve pozivom na odredbe članova 124., 132. i 133., 271., 277. stav 1., 278. stav 1. i 324. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni 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), a u preostalom dijelu tužbeni zahtjev odbio.

Drugostepeni sud je, odlučujući o žalbi tuženog, izjavljenoj protiv dosuđujućeg dijela prvostepene odluke, prihvatio kao pravilna činjenična utvrđenja i pravni stav prvostepenog suda, pa je žalbu kao neosnovanu odbio i potvrdio prvostepenu presudu.

Pobijana presuda je pravilna i na zakonu zasnovana, izuzev u dijelu u kojem od dosuđene zakupnine nije odbijen dio kupoprodajne cijene uplaćen tužitelju prilikom zaključenja ugovora.

Prema odredbi člana 124. ZOO, kod dvostranih ugovora, kad jedna strana ne ispunji svoju obavezu, druga strana može tražiti raskid ugovora, kad ispunjenje o roku nije bitan sastojak ugovora, pod uslovima predviđenim tom odredbom i odredbom člana 126. istog zakona.

Odredbom člana 132. ZOO propisano je da ako je jedna strana izvršila ugovor potpuno ili djelimično, ima pravo da joj se vrati ono što je dala (stav 2.) i da svaka strana duguje naknadu za koristi koje je u međuvremenu imala od onoga što je dužna vratiti, odnosno naknaditi (stav 4.).

U konkretnom slučaju iz utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja u revizionom postupku, prema izričitoj zabrani propisanoj odredbom člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), proizlazi da su partične stranke dana 18.04.2005. godine zaključile predugovor o kupoprodaji spornog stana, 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 ekonomske struke, platio ukupno 17.154,50 KM, da je navedeni predugovor zaključen i ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini 18.04.2005. godine i 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, što među strankama i nije sporno.

Prema odredbi člana 454. ZOO obaveze tužitelja kao prodavca su 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. Tužitelj 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 (jedan dio odmah, a ostatak u ratama u periodu od 300 mjeseci), kada će sa tuženim zaključiti ugovor o prenosu vlasništva u roku od 14 dana od dana potpunog izmirenja obaveza.

Tuženi je isticao da ostatak kupoprodajne cijene nije isplatio tužitelju iz razloga što tužitelj nije obezbjedio valjanu dokumentaciju na osnovu koje bi se u zemljišnim knjigama upisao kao vlasnik predmetnog stana, što znači da tužitelj 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 upiše kao vlasnik tog stana.

Zaključenim predugovorom nije predviđeno istovremeno ispunjenje obaveza ugovornih strana, niti je obaveza tužitelja da sa tuženim zaključi ugovor kojim bi mu omogućio upis prava svojine dospjela, jer je tuženi samo djelimično ispunio svoju obavezu plaćanja kupoprodajne cijene, a u konkretnom slučaju važi 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 redoslijeda 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 tuženi nije dokazao svoje tvrdnje da je postalo očigledno neizvjesno ispunjenje obaveze tužitelja da obezbijedi potrebnu dokumentaciju za upis prava svojine kupca, koja obaveza tužitelja još nije ni dospjela.

Tužitelj tokom ovog postupka nije osporavao činjenicu da više godina 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, što proizlazi i iz rješenja Ministarstva RS od 28.01.2020. godine, kada je tužitelju izdata upotrebna dozvola za sporni objekat.

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 tužitelj 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. do 132. ZOO, odnosno za donošenje odluke o raskidu predugovora zbog neispunjenja, a slijedom toga i za usvajanje zahtjeva za predaju u posjed stana.

Suprotno tvrdnji revidenta pravilna je odluka i u dijelu kojim je tuženi obavezan da tužitelju u slučaju raskida ugovora plati ugovorenu zakupninu, izuzev u dijelu kojim je djelimično usvojen prigovor tuženog za prebijanje potraživanja.

Naime, predmetni predugovor se odnosio 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 predmetni 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. 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 u iznosu od 12.154,50 KM (radi se o dijelu cijene koju je plaćao u ratama do aprila 2012. godine), sa pripadajućom zateznom kamatom, a tuženi da tužitelju vrati, preda u posjed, predmetni stan.

Dakle dejstvo odredbe člana 132. ZOO u konkretnom slučaju se u tome iscrpljuje.

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 zakupnine, u slučaju raskida predugovora), što su 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 tuženom, 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 m² „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, jer predmetni predugovor nije bio obezbjeđen drugim sredstvima obezbjeđenja. Tuženi tokom postupka nije dokazao da se eventualno radi o zelenaškom ugovoru (član 141. ZOO), niti da se radi o prekomjernom oštećenju (član 139. ZOO), pa proizlazi da ugovorena zakupnina u slučaju raskida predugovora odgovara volji ugovornih strana.

Nižestepeni sudovi su dosudili mjesečni iznos zakupnine, prema nalazu vještaka ekonomske struke koji odgovara ugovorenoj zakupnini (6 EVRO x 32 m²) u ukupnom iznosu od 57.998,70 KM za period od 18.04.2005. do 28.02.2018. godine, od kojeg su po prigovoru tuženog odbili novčani iznos od 12.154,50 KM (tuženi je istakao prigovor za 17.154,50 KM), koji je tuženi u ratama već platio tužitelju na ime kupoprodajne cijene stana. Stoga nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su taj novčani iznos odbili i nakon toga udovoljili 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 povjerilac (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.

Međutim, tuženi je tokom postupka istakao kompenzacioni prigovor za iznos od 17.154,50 KM, uz tvrdnju da je na ime kupoprodajne cijene tužitelju ukupno platio toliki iznos, što osnovano ističe i u reviziji. Naime, iz utvrđenog činjeničnog stanja proizlazi da je tuženi prilikom zaključenja predugovora odmah isplatio tužitelju dio kupoprodajne cijene u iznosu od 2.556,46 Eura što prema nalazu vještaka ekonomske struke odgovara iznosu od 5.000,00 KM, što sa utvrđenim iznosom od 12.154,50 KM koje je tuženi plaćao u ratama do aprila 2012.

godine iznosi 17.154,50 KM, kako tuženi osnovano navodi u reviziji. Budući da su nižestepeni sudovi od iznosa dosuđene zakupnine od 57.998,70 KM za period od 18.04.2005. do 28.02.2018. godine odbili samo iznos 12.145.50 KM kupoprodajne cijene koju je tuženi platio u ratama, to je valjalo njegovu reviziju u tom dijelu uvažiti i umanjiti dosuđenu zakupninu još za iznos od 5.000,00 KM koju je tuženi platio tužitelju prilikom sklapanja predugovora.

Imajući u vidu naprijed navedeno, te budući da ni drugi revizioni prigovori nisu osnovani, odlučeno je kao u izreci, na osnovu odredbi članova 248. i 250. stav 1. ZPP.

Imajući u vidu da je tuženi u odnosu na cijeli spor uspio sa revizijom u neznatnom dijelu, u skladu sa odredbom člana 386. stav 3. u vezi sa članom 397. stav 2. ZPP nisu mu dosuđeni troškovi postupka.

Tužitelju nisu dosuđeni troškovi sastava odgovora na reviziju budući da oni u konkretnom slučaju nisu bili potrebni za vođenje parnice (član 387. stav 1. ZPP).

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić