

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 P 256887 22 Rev 2  
Banjaluka: 16.6.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanja Bundalo, predsjednica vijeća, Senad Tica i Biljana Tomić, član vijeća, u pravnoj stvari tužitelja S.Š. iz B., koga zastupa punomoćnik N.K., advokat iz B., protiv tuženog Fond RS, B., koga zastupa punomoćnik D.M. advokat, iz B., uz učešće umješaća P.G.I.B. d.o.o., T.c. Z., Z., koga zastupa direktor S.Z., na strani tuženog, radi utvrđenja i ispunjenja ugovora, vrijednost spora 1.274.510,00 KM, odlučujući o revizijama tužitelja i tuženog izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 256887 18 Gž od 15.10.2018. godine, na sjednici održanoj 16.6.2022. godine, donio je

## PRESUDU

Revizije tužitelja i tuženog se odbijaju.

## Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 256887 17 P od 12.3.2018. godine, utvrđeno je da je pravno valjan ugovor o prodaji nekretnina zaključen 13.7.2016. godine između tužitelja i tuženog pod brojem OPU-... pred notarom S.I. iz B. (u daljem tekstu: sporni ugovor), kojim je tužitelj prodao tuženom poslovne prostorije u T. u ulici ... broj 55, upisane u Knjigu uloženi ugovora u list broj 464 k.o. T., iz kog ugovora je tužitelj u cijelosti ispunio svoje obaveze (stav 1).

Obavezan je tuženi da tužitelju isplati preostali dio ugovorene kupoprodajne cijene iz spornog ugovora u iznosu od 1.274.510,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 31.12.2016. godine do isplate (stav 2).

Obavezan je tuženi da tužitelju na ime naknade štete zbog neispunjenja ugovornih obaveza isplati iznos od 100.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 31.8.2017. godine do isplate (stav 3).

Obavezan je tuženi da tužitelju na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 34.110,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 12.3.2018. godine do isplate, a sve napred navedeno u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude (stav 4).

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 256887 18 Gž od 15.10.2018. godine, žalba tuženog je djelimično usvojena i prvostepena presuda preinačena u dosuđujućem dijelu tako što je odbijen tužbeni zahtjev u dijelu kojim je traženo da se obaveže tuženi da tužitelju na ime naknade štete zbog neispunjenja ugovornih obaveza isplati iznos od 100.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 31.8.2017. godine do isplate (stav 3), te u dijelu odluke o

troškovima postupka tako što je dosuđeni iznos od 34.110,00 KM snižen na iznos od 31.381,00 KM (stav 4), dok je žalba odbijena i prvostepena presuda u preostalom dosuđujućem dijelu potvrđena (stav 1 i 2).

Obavezan je tužitelj da tuženom na ime naknade troškova žalbenog postupka isplati iznos od 1.151,00 KM u roku od 30 dana od dana prijema prepisa presude, a preko tog iznosa je zahtjev odbijen.

Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka na ime sastava odgovora na žalbu u iznosu od 3.750,00 KM.

Tužitelj revizijom pobija drugostepenu odluku u dijelu kojim je odbijen zahtjev za naknadu štete i dijelu kojim je odlučeno o troškovima postupka, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se pobijana odluka preinači i potvrdi prvostepena presuda, a tuženi obaveže na naknadu troškova na ime sastava revizije u iznosu od 3.750,00 KM zajedno sa „pripadajućom taksom“.

Tuženi revizijom pobija drugostepenu odluku u dosuđujućem dijelu zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev odbije ili ukine i predmet vrati na ponovno suđenje, a tužitelj obaveže na naknadu troškova cjelokupnog postupka u iznosu od 69.881,80 KM sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate.

Odgovori na reviziju nisu podneseni.

Revizije nisu osnovane.

Predmet spora je tužbeni zahtjev tužitelja naveden u izreci prvostepene presude.

U toku postupka pred prvostepenim sudom je utvrđeno:

da su tužitelj kao prodavac i tuženi kao kupac zaključili 13.7.2016. godine sporni ugovor kojim je tužitelj prodao tuženom *poslovni prostor* u T. u ulici ..., PR-2, površine 516,20 m<sup>2</sup> i ostavu PD-1 sprat-podrum, površine 39,72 m<sup>2</sup>, sve u zgradi sagrađenoj na k.č. broj 1342 upisanoj u pl broj 1922 k.o. T. i u Knjigu uloženi ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža u listu broj 464, gdje je prodavac upisan kao vlasnik sa 1/1 dijela, *garažno mjesto broj 46* u suterenu Centralnog objekta lamele 4, odgovarajući *suvlasnički dio zemljišta* k.č. broj 1342 čemu odgovara k.č. broj 2625/1 upisana u zk.ul. broj 3830, te *suvlasnički dio zajedničkih dijelova zgrade* srazmjerno korisnoj površini poslovnog prostora, ostave i garažnog mjesta (član 1.), za cijenu od 1.298.510,00 KM (član 2.);

članom 3. ugovora stranke su se saglasile da će kupac isplatiti kupoprodajnu cijenu najkasnije do 31.12.2016. godine, pod uslovom da mu prodavac prethodno na dan uplate dostavi dokaz da je izbrisana hipoteka upisana na k.č. broj 2625/1 upisana u zk.ul. broj 3830 SP T., prezentuje izvod iz Knjige uloženi ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža u kom nema upisanih tereta i ograničenja vezano za poslovni prostor, ostavu i garažno mjesto, i izvod zk.ul. broj 3830 SP T. izdat na dan isplate cijene na kom neće biti upisana hipoteka niti stavljena zvjezdica kao znak neprovedenih zahtjeva (član 4.);

ugovor će se smatrati raskinutim ukoliko prodavac do 31.12.2016. godine ne ispuni obaveze iz člana 4., s tim da ovaj rok može biti produžen zaključenjem aneksa;

članom 6. su se stranke saglasile da će nepokretnosti iz člana 1. ugovora biti predate u posjed kupcu 1.8.2016. godine, s tim da će ih kupac do 31.12.2016. godine koristiti kao zakup za cijenu od 4.800,00 KM mjesečno, a ukoliko prodavac do 31.12.2016. godine ishodi brisanje hipoteke saglasni su da se do tada isplaćena zakupnina uračuna u kupoprodajnu cijenu;

da je prema izvodu iz zk.ul. broj 3830 SP T. od 7.7.2016. godine, k.č. broj 2625/1 označena zvjezdicom i da je u A listu navedeno da se radi o stambeno poslovnom kompleksu A. koje je prema upisu u B listu vlasništvo sa 1/1 dijela umješača P.G.I.B. d.o.o. Z., a da je u C listu pod rednim brojem 71 upisana hipoteka ranga 1 na osnovu DN broj ... u korist H.A.A.B. a.d. B.;

da je notar S.I. dana 12.10.2015. godine, pod brojem OPU-..., ovjerala kupoprodajni ugovor između umješača kao prodavca i tužitelja kao kupca, kojim je tužitelj kupio dio od 100/129 dijela poslovnog prostora u T. u ulici ..., površine 516,20 m<sup>2</sup>, ostavu PD-1 sprat-podrum površine 39,72 m<sup>2</sup> i garažna mjesta broj 4, 45 i 46 u suterenu lamele 4, suvlasnički dio zemljišta na kome je zgrada sagrađena (k.č. broj 2625/1) i suvlasnički dio zajedničkih dijelova zgrade srazmjerno korisnoj površini poslovnog prostora, ostave i garažnog mjesta, za ukupnu cijenu od 322.804,00 KM; da su isti ugovarači pod brojem OPU-... zaključili 12.11.2015. godine Aneks ugovora kojim su izmjenili odredbe o predmetu prodaje (poslovni prostor površine 516,20 m<sup>2</sup>, ostava površine 39,72 m<sup>2</sup> i garažna mjesta broj 35, 44, 45, 46, 49, 52 i 53) i kupoprodajnoj cijeni tako da iznosi 424.144,00 KM;

da je rješenjem Uprave -Područna jedinica T. broj ... od 14.12.2016. godine, zasnovano na presudi Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 62 0 Ps 010633 16 Pž od 24.10.2016. godine, dozvoljeno brisanje upisa založnog prava-hipoteke sa nekretnina označenih kao k.č. broj 2625/1 iz zk.ul. broj 3830 SP T., upisanog po DN broj ...;

da prema izvadku zk.ul. broj 3830 SP T. od 15.12.2016. godine i od 29.12.2016. godine, nema upisane hipoteke u korist H.A.A.B. a.d. B. na k.č. broj 2625/1;

da prema listu broj 464 Knjige uložениh ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža od 16.12.2016. godine i od 29.12.2016. godine, nema tereta i ograničenja na imenu tužitelja koji je upisani vlasnik sa 1/1 dijela;

da je tužitelj dopisom broj ... od 19.12.2016. godine, sa prijernim pečatom tuženog, dostavio tuženom rješenje Uprave od 14.12.2016. godine, izvod iz zk.ul. broj 3830 SP T. od 15.12.2016. godine i izvod lista broj 464 od 16.12.2016. godine uz poziv da isplati preostali dio kupoprodajne cijene, a 27.12.2016. godine sačinio urgenciju zahtjeva i 2.2.2017. godine opomenu pred tužbu;

da je tuženi dopisom broj ... od 31.1.2017. godine, obavijestio tužitelja da je sporni ugovor raskinut saglasno članu 5. jer tužitelj nije ispunio obavezu iz člana 4. ugovora, te ga je pozvao da zakluče ugovor o zakupu na period od 6 mjeseci, a da će u 2017. godini planirati finansijska sredstva za kupovinu poslovnog prostora;

da je tužitelj tužbu kojom je pokrenut postupak podnio prvostepenom sudu 14.3.2017. godine;

da je tužitelj kao kupac zaključio sa N.Đ. kao prodavcem notarski ovjereni predugovor ugovor broj OPU-... od 16.8.2016. godine (mjesec dana nakon zaključenja spornog ugovora), kojim je za cijenu od 950.000,00 KM kupio nekretnine označene kao k.č. broj 37/4 (u naravi

poslovna zgrada površine 295 m<sup>2</sup> i ekonomsko dvorište površine 937 m<sup>2</sup> u B.); da je prema ugovoru kupac isplatio 100.000,00 KM dok će ostatak cijene isplatiti najkasnije do 1.3.2017. godine (kada će po članu 4. zaključiti glavni ugovor), a ako tu obavezu ne ispuni ugovor se smatra raskinut i prodavac zadržava isplaćeni iznos; ugovor takođe sadrži izjavu kupca da kao sredstvo obezbjeđenja za isplatu iznosa od 850.000,00 KM navodi iznos koji će mu biti isplaćen od strane tuženog u vezi sa zaključenim ugovorom;

da je tuženi iz ove parnice u svojstvu tužitelja podnio Osnovnom sudu u Trebinju 7.4.2017. godine tužbu protiv tužitelja iz ove parnice, radi poništenja spornog ugovora (predmet ustupljen Osnovnom sudu u Banjaluci i zaveden pod broj 71 0 P 268088 17 P);

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu 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), primjenom odredbe člana 26, 28 stav 2, 61, 103, 104, 124, 154 i 277 Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO), u vezi sa odredbom člana 68, 70 - 84 Zakona o notarima („Službeni glasnik RS“, broj 86/04 i 2/05), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Ocjena je prvostepenog suda da je sporni ugovor pravno valjan jer je zaključen slobodnom i ozbiljnom voljom stranka i notarski ovjeren.

Sud nalazi da je tužitelj blagovremeno u cijelosti ispunio obaveze iz ugovora jer je kupcu dostavio dokaz da je hipoteka izbrisana i predao mu predmet prodaje u posjed, a ugovor je provodiv jer je tužitelj u javnoj evidenciji upisan kao vlasnik.

Zaključak je prvostepenog suda da kupac nije pri zaključenju ugovora doveden od strane tužitelja u zabludu jer je znao da je predmet prodaje opterećen hipotekom što, kako cijeni, potvrđuju odredbe ugovora i iskaz direktora tuženog.

Sud iz tih razloga usvaja tužbeni zahtjev u dijelu kojim se traži utvrđenje pravne valjanosti ugovora i isplata ostatka cijene od 1.274.510,00 KM, nalazeći da nije među strankama sporno da ugovorena cijena od 1.298.510,00 KM treba biti smanjena za iznos uplaćene zakupnine od 24.000,00 KM.

Po ocjeni prvostepenog suda osnovan je i zahtjev za isplatu naknade štete u iznosu od 100.000,00 KM sa zateznom kamatom od 31.8.2017. godine, jer tužitelj zbog docnje tuženog u ispunjenju obaveze isplate ostatka cijene nije mogao blagovremeno ispuniti svoju obavezu iz ugovora broj OPU-... od 16.8.2016. godine, pa je izgubio iznos koji je isplatio na ime dijela cijene.

Drugostepeni sud je djelimično usvojio žalbu tuženog i preinačio prvostepenu presudu tako što je odbio zahtjev za naknadu štete, zauzimajući stav da odredba člana 124 ZOO daje pravo na naknadu štete samo kod raskida ugovora što konkretno nije slučaj. Pored toga, smatra da je ugovor broj OPU-... od 16.8.2016. godine zaključen u vrijeme kada ni tužitelj „nije bio siguran da će izvršiti svoju obavezu iz spornog ugovora u cijelosti do isteka roka“. Slijedom toga preinačio je i iznos dosuđenih troškova.

U preostalom dijelu je drugostepeni sud odbio žalbu tuženog i potvrdio prvostepenu presudu, prihvatajući u cijelosti činjenična utvrđenja i pravne stavove prvostepenog suda.

Drugostepena odluka je pravilna i revizije stranaka je ne dovode u opravdanu sumnju.

Tužitelj revizijom ukazuje da se tužbeni zahtjev u dijelu kojim traži naknadu štete ne temelji na odredbi člana 132 ZOO jer sporni ugovor nije raskinut, već na činjenici da mu je šteta prouzrokovana neispunjenjem ugovorne obaveze od strane tuženog (neisplata ostatka cijene), a koje pravo mu daje odredba člana 124 ZOO. Tužitelj na ime naknade štete traži isplatu iznosa od 100.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom, što predstavlja iznos koji je kao kupac isplatio prodavcu N.Đ. po osnovu predugovora broj OPU-... od 16.8.2016. godine.

Odredbom člana 3. tačka 2. predugovora tužitelj se kao kupac saglasio da se predugovor smatra raskinutim ako do ugovorenog roka (1.3.2017. godine) ne isplati ostatak cijene (850.000,00 KM), a da prodavac može zadržati isplaćeni iznos od 100.000,00 KM. Nije sporno da tužitelj do 1.3.2017. godine nije isplatio ostatak ugovorene cijene.

Neosnovana je tvrdnja revizije tužitelja da je tuženi u smislu odredbe člana 154 ZOO odgovoran za štetu i da je u obavezi da mu isplati iznos od 100.000,00 KM sa zateznom kamatom.

Sporni ugovor sa tuženim zaključen je pod raskidnim uslovom. U momentu zaključenja predugovora tužitelj nije znao niti mogao znati da li će do ugovorenog roka (31.12.2016. godine) ispuniti obavezu brisanja hipoteke, ali je ipak prihvatio da zaključi predugovor i ugovori odredbu po kojoj prodavac ima pravo da zadrži isplaćeni iznos od 100.000,00 KM, ako on ne isplati preostali dio cijene prema predugovoru.

Ugovor stvara prava i obaveze za ugovorne strane pa se istim, u smislu odredbe člana 153 ZOO, ne mogu zasnivati obaveze na teret trećeg. Stoga tužitelj ne može zasnivati odgovornost tuženog na temelju toga jer je u predugovoru navedena odredba da je sporni ugovor „sredstvo obezbjeđenja“ za isplatu ostatka cijene. Tuženi eventualno može odgovarati za naknadu štete koju je tužitelj pretrpio raskidom, poništenjem ili ništavošću spornog ugovora, ali ne i za obaveze koje je tužitelj preuzeo prema drugom ugovaraču sa kojim je zaključio predugovor, pa time nije odgovoran ni za štetu koju je tužitelj pretrpio tim predugovorom.

Revizija tužitelja neosnovano pobija odluku o troškovima postupka. Tužitelj smatra da se utvrđenje procentualnog uspjeha u postupku i shodno tome dosuda troškova, primjenjuje samo na dio troškova koji se obračunava prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“, broj 68/05), dok se naknada takse uplaćene na tužbu, sudsku odluku i pravni lijek dosuđuje u punom iznosu.

Parnične troškove sačinjavaju izdaci učinjeni u toku ili povodom postupka, što obuhvata i troškove za rad advokata (član 383 ZPP), a dosuđuju se prema odredbi člana 386 Zakona. Sudska praksa je po pitanju dosude troškove u slučaju djelimičnog uspjeha u sporu jedinstvena, u smislu da se procentualni uspjeh odnosi na cjelokupne troškove, odnosno da se ne može suditi tako da se troškovi obračunati po advokatskoj tarifi razdvoje i neovisno dosuđuju od troškova sudske takse, jer svi ti troškovi čine jedinstvene troškove koje je stranka imala u postupku.

Neosnovan je revizioni navod o povredi odredbe člana 42 ZPP jer se ne radi o sporu o pravu svojine na nepokretnosti već o obligacionopravnom sporu vezano za valjanost ugovora. Sporni ugovor jeste osnov za upis prava svojine, ali kod postavljenog tužbenog zahtjeva za utvrđenje njegove valjanosti pravilno su cijenili nižestepeni sudovi da se ne radi o isključivoj nadležnosti suda na čijem području se nalazi nepokretnost.

Sporni ugovor formalnopravno predstavlja perfektan ugovor, jer je notarski obrađen u skladu sa odredbama člana 68 stav 1 točka 4 Zakona o notarima („Službeni glasnik RS“, broj 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 i 82/19).

Osporavajući tužbeni zahtjev u osnovu tuženi je u odgovoru na tužbu naveo da je ugovor zaključio jer ga je tužitelj doveo u zabludu, te ga održavao u zabludi time što mu je sakrio činjenicu da je predmet prodaje opterećen hipotekom.

U smislu člana 61 ZOO na punovažnost pravnog posla od uticaja je samo bitna zabluda, a kojom zabludom se smatra ona zabluda koja se odnosi na predmet ili na lice, ukoliko su svojstva tog predmeta bitna i ukoliko se posao zaključuje s obzirom na to lice. Uslov da je riječ o bitnoj zabludi je i taj da se prema običajima u prometu ili po namjeri stranaka, okolnosti smatraju bitnim.

I kod prevare (član 65 ZOO) je riječ o zabludi nastaloj iz namjernog postupanja saugovarača ili trećeg lica, jer predstavlja radnju kojom neko dovodi drugog u zabludu radi toga da bi ovaj zaključio pravni posao. Ne radi se o prevari ako zabluda koju je stranka prouzrokovala nije bila razlog da druga stranka zaključi posao.

Nižestepeni sudovi su pravilno zaključili da je sporni ugovor valjan i da nije rušljiv pravni posao u smislu odredbe člana 111 u vezi sa članom 61 i 65 ZOO, obzirom da pri njegovom zaključenju nije bila prisutna neka pravno relevantna mana volje.

Iz izvedenih dokaza proizilazi da je tuženom u vrijeme zaključenja spornog ugovora bilo poznato da su nekretnine koje su predmet prodaje opterećene hipotekom, kao i da je prodavac uknjižen kao vlasnik u listu broj 464 iz Knjige uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, bez tereta i neprovedenih upisa, ali da nije u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu upisani vlasnik i posjednik istih već da je nosilac tih prava sa 1/1 dijela umješač P.G.I.B. d.o.o. Z., te da je u C listu pod rednim brojem 71 upisana hipoteka ranga 1 na osnovu DN broj 133/13 u korist H.A.A.B. a.d. B., ali je prihvatio da zaključi ugovor.

Iz ugovorene obaveze prodavca da dostavi dokaz o brisanju hipoteke do određenog roka, logično slijedi zaključak da je kupac u momentu ovjere ugovora znao za postojanje hipoteke (u protivnom se ne bi ugovarala navedena obaveza prodavca).

Neosnovana je tvrdnja tuženog da ga je tužitelj prevario jer je sakrio da se u vezi brisanja hipoteke vodi sudski spor. Inače, taj spor je riješen presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj 62 0 Ps 010633 17 Rev od 20.9.2018. godine, tako što je odbijen zahtjev tužitelja P.G.I.B. d.o.o. Z.) protiv tuženih N. a.d. T. u stečaju, H.A.A.B. a.d. B. i RS), za brisanje hipoteke. Tuženi je temeljem presude broj 62 0 Ps 010633 17 Rev od 20.9.2018. godine podnio prijedlog za ponavljanje postupka koji je odbijen (rješenje Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 256887 20 Gvl od 5.10.2020. godine /rješenje Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 256887 21 Gvlž od 11.5.2022. godine).

Ni tužitelj ni tuženi iz ove parnice nisu bile stranke u tom postupku pa za njega nisu ni morale da znaju, iako je parnica „vođena u korist tuženog“ jer je cilj brisanje hipoteke na nekretninama koje je kupio od tužitelja. Ono što je relevantno za ocjenu da li je tuženi bio u zabludi ili je prevaren jeste dokazana činjenica da mu je, u momentu zaključenja ugovora, bilo poznato postojanje hipoteke na predmetu prodaje, da je upoznat sa pravnim značajem hipoteke i da je slobodnom voljom prihvatio zaključenje ugovora.

Sporni ugovor je zaključen pod raskidnim uslovom (član 74 stav 3 ZOO) jer je njegov opstanak uslovljen ispunjenjem obaveze prodavca da dostavi dokaz o izvršenom brisanju hipoteke. Prodavac (tužitelj) je preuzeo obavezu da do 31.12.2016. godine dostavi dokaz o izvršenom brisanju hipoteke, što je i učinio, pa je time ispunio obaveze preuzete članom 4. i 5. ugovora. Time je, kako pravilno cijeni drugostepeni sud, dospjela obaveza tuženog da isplati ostatak ugovorne kupoprodajne cijene čiji iznos nije sporan.

Sud ne može preispitivati valjanost odluka koje donese nadležni upravni organ u okviru svoje nadležnosti, što znači da je ovaj sud vezan rješenjem Uprave, Područna jedinica T. broj ... od 14.12.2016. godine, kojim je dozvoljeno brisanje upisa založnog prava-hipoteke sa nekretnina označenih kao k.č. broj 2625/1 iz zk.ul. broj 3830 SP T., upisano po DN broj ...

Na pravnu valjanost ugovora stranaka je bez uticaja okolnost da li je, ili nije, tužitelj izvršio svoje obaveze kao kupac prema P.G.I.B. d.o.o. Z. kao prodavcu od koga je kupio nekretnine, koje je potom prodao tuženom. Time je pravilno postupljeno kada je odbijen prijedlog umješača za izvođenje dokaza čiji je krajnji cilj dokazivanje da tužitelj nije ispunio ugovorne obaveze prema svom prodavcu.

Tuženi je svojom voljom pristao da kupi nekretnine sa teretom od lica koje nije upisani zemljišno knjižni vlasnik, a koja činjenica mu je takođe bila poznata u vrijeme zaključenja spornog ugovora.

Tuženi iz ove parnice je podnio 7.4.2017. godine tužbu protiv tužitelja iz ove parnice (poslovni broj 71 0 P 268088 17 P) koji postupak se vodi takođe pred prvostepenim sudom.

Revizija nije u pravu kada navodi da je sud „bio obavezan“ da spoji konkretnu parnicu sa parnicom broj 71 0 P 268088 17 P koja je pokrenuta po tužbi Fonda Republike Srpske protiv tuženog S.Š., sa tužbenim zahtjevom za poništenje ili raskid spornog ugovora, koji je preinačena isticanjem zahtjeva za vraćanje iznosa od 1.755.238,63 KM sa zateznom kamatom.

Odredba člana 83 ZPP nije imperativnog karaktera već daje sudu na slobodnu procjenu da li će, na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti, izvršiti spajanje parnica radi zajedničkog raspravljanja. Dakle, sve i kada bi se prihvatilo da je u konkretnoj situaciji načelo ekonomičnosti zahtijevalo spajanje parnica, propust suda da to učini sam po sebi nema značaja za ocjenu zakonitosti konkretno pobijane odluke kada je ona zasnovana na pravilnoj primjeni materijalnog prava.

Revizija tuženog nalazi da se postupak u ovoj parnici trebao prekinuti do okončanja parnice broj 71 0 P 268088 17 P. Stav je revizije da odluka u toj parnici predstavlja prethodno pitanje za odluku u ovoj parnici.

Odredbom člana 378 ZPP taksativno su propisani razlozi kada je sud dužan donijeti rješenje o prekidu postupka po sili zakona, a članom 379 stav 1 tačka 1 propisan je razlog kada je sud dužan prekinuti postupak tj. ako je odlučio da sam ne rješava o prethodnom pitanju. Prema odredbi člana 12 stav 1 ZPP, kada odluka suda zavisi od prethodnog rješenja pitanja da li postoji neko pravo ili pravni odnos, a o tom pitanju još nije donio odluku sud ili drugi nadležni organ, sud može sam riješiti to pitanje ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s tim da odluka ima dejstvo samo u parnici u kojoj je to pitanje riješeno (stav 2).

Suprotno stavu revizije tuženog, ovaj sud nalazi da je odluka o pravnoj valjanosti spornog ugovora ne samo prethodno pitanje za odluku u vezi zahtjeva za poništenje ili raskid ugovora,

već i pravno odlučujuća činjenica za odluku o zahtjevu za poništenje ugovora, jer se ta dva zahtjeva međusobno isključuju u smislu postojanja presuđene stvari.

Ovaj sud nalazi potrebnim ukazati da ima saznanje da je 22.2.2022. godine, po reviziji tužitelja iz te parnice (Fond RS) donesena odluka u parnici broj 71 0 P 268088 20 Rev, te suđeno tako što je revizija odbijena i potvrđena presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 268088 19 Gž od 25.6.2020. godine. Drugostepenom presudom je, između ostalog, odbijena žalba tuženog S.Š. i prvostepena presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 268088 17 P potvrđena u dijelu kojim je usvojen tužbeni zahtjev za raskid ugovora i tuženi obavezan da vrati iznos od 1.274.510,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 24.1.2019. godine do isplate.

S obzirom da je u konkretnoj parnici pravosnažno odlučeno o pravnoj valjanosti spornog ugovora, ne postoji mogućnost da se u drugom postupku, kakav je vođen u predmetu broj 71 0 P 268088 17 P povodom primarnog tužbenog zahtjeva za poništenje spornog ugovora, utvrdi suprotno jer bi egzistiranjem dvije suprotne presude po suštinski istom pitanju nastala situacija u kojoj jedna presuda isključuje drugu. Time bi, kako je navedeno u tački 34. odluke Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj AP-3750/19 od 3.3.2021. godine, „nastao pravni kaos u kojem ne bi bilo moguće postupanje ni po jednoj od navedenih presuda, a one bi egzistirale u pravnom poretku...“.

Međutim, presude revizionog suda tj. presuda iz konkretne parnice u dijelu kojim je utvrđena pravna valjanost spornog ugovora i presuda iz parnice broj 71 0 P 268088 20 Rev od 22.2.2022. godine, u dijelu kojim je raskinut sporni ugovor nisu u koliziji (raskinuti se može samo pravno valjan ugovor). Činjenice i pravni osnov na kom se zasniva odluka o valjanosti spornog ugovora razlikuje se od činjenica i pravnog osnova raskida tog ugovora i takve odluke mogu istovremeno da egzistiraju.

Temeljem odredbe člana 248 ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsjednica vijeća  
Tanja Bundalo

Tačnost otpavka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić