

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 71 0 P 203309 22 Rev
Dana, 13.09.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice Lj.M. Z. iz H., koju zastupa punomoćnik M.K., advokat iz B., protiv tuženog D.K. iz B., kojeg zastupa punomoćnik D.P., advokat iz B., radi duga, vrijednost predmeta spora 58.666,00 KM, odlučujući o reviziji tužiteljice izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 203309 21 Gž od 18.03.2022. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 13.09.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tuženog za naknadu troškova za sastavljanje odgovora na reviziju u iznosu od 1.535,62 KM.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 203309 14 P od 27.10.2021. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužiteljice da se obaveže tuženi da tužiteljici isplati iznos od 58.666,00 KM na ime primljene kupoprodajne cijene po osnovu Ugovora o kupoprodaji zemljišta zaključenog dana 05.04.2005. godine između prodavaca Lj.D. i Lj.M. Z. i kupca Auto škole K. a.d. B., ovjerenog kod Osnovnog suda Banjaluka broj OV-... od dana 07.04.2005. godine, sa zakonskom zateznom kamatom na ovaj iznos počev od dana podnošenja tužbe pa do konačne isplate, u roku od 30 dana od donošenja presude.

Obavezana je tužiteljica da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 9.243,00 KM, a sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja odluke.

Odbijen je zahtjev tuženog za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 203309 21 Gž od 18.03.2022. godine žalba tužiteljice je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 203309 14 P od 27.10.2021. godine u odbijajućem dijelu odluke o glavnoj stvari i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka, potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužiteljice da joj tuženi nadoknadi troškove za sastavljanje žalbe u iznosu od 1.535,62 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužiteljica zbog povrede odredbi parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se revizija usvoji drugostepena presuda preinači i zahtjev tužiteljice usvoji u cjelosti.

U odgovoru na reviziju tuženi tvrdi da revizija nije osnovana i predlaže da se odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužiteljice da joj tuženi isplati iznos od 58.666,00 KM na ime primljene kupoprodajne cijene po osnovu ugovora o kupoprodaji zemljišta zaključenog dana 05.04.2005. godine između prodavaca Lj.D. i Lj.M. Z. i kupca Auto škole K. a.d. B. ovjerenog kod Osnovnog suda u Banjaluci broj OV-... dana 07.04.2005. godine, sa zakonskom zateznom kamatom.

Ocijenom provedenih dokaza utvrđeno je da je ugovor o kupoprodaji zemljišta ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem Ov-... dana 07.04.2005. godine, zaključen dana 05.04.2005. godine između Lj.D. i Lj.M.Z., kao prodavaca, koje je zastupao punomoćnik D.K. i Auto škole K. a.d. B. kao kupca, i da su predmet tog ugovora bile nepokretnosti koje se nalaze između ulica ..., ... i ..., označene po starom premjeru prije cijepanja k.č. br.13/185 u površini od 400 m², upisane u z.k. ul. br. 5607 k.o. B., a nakon cijepanja označene kao k.č. br. 13/185 u površini od 306 m² i k.č. br. 13/296 površine 94 m², upisane u zk.ul. br. 5607 k.o. B., a po novom premjeru označene sa dio k.č. br. 3636 k.o. B. 7. Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 220,00 KM/m², odnosno za ukupnu površinu od 400 m² iznos od 88.000,00 KM, te je ugovoreno da će se iznos od 80.000,00 KM uplatiti na označeni račun punomoćnika prodavaca D.K. otvorenog kod H.A.A.B. a.d. B., a da će se iznos od 8.000,00 KM isplatiti za advokatske troškove, te da će iznos od 80.000,00 KM biti raspoređen na iznos od 26.666,67 KM na ime i za račun prodavca Lj.D., a iznos od 53.335,34 KM na ime i za račun prodavca Lj.M.Z.

Tuženi je u ime i za račun tužiteljice zaključio naprijed označeni ugovor o prodaji zemljišta na temelju punomoći ovjerene kod Općinskog suda u Sarajevu pod brojem ... dana 28.10.2002. godine. U ovoj punomoći navedeno je da punomoćnik može prodati građevinsko zemljište u ulici V.P. u B., samo ako za to građevinsko zemljište postigne izuzetno povoljnu cijenu u interesu tužiteljice i za njen račun, a koje građevinsko zemljište se odnosi na parcele k.č. br. 13/185 upisana u zk. ul. 5607 k.o. B. i k.č. br. 4/31 upisana u zk. ul. br. 2663 k.o. B.

Iz Ugovora o kupoprodaji zemljišta zaključenog dana 13.12.2004. godine, između B.J. i M.J. (kao prodavaca) i Auto škole K. a.d. B., kao kupca, sud je utvrdio da ugovorne strane konstatuju da su prodavci nosioci prava korištenja gradskog građevinskog zemljišta u B., između Ulica ..., ... i ..., dio k.č. 3636 k.o. B. 7, po starom premjeru parcele broj 13/187 b.g., površine 587 m², z.k. ul. 5605 k.o. B., a u katastru PL 56/4 k.o. B. 7 (član 1). Ugovorne strane su se usaglasile da je kupac isplatio kupoprodajnu cijenu po 220 KM/ m², i to ukupno 129.140,00 KM.

Ocijenjen je iskaz svjedoka N.L., koji je u vrijeme zaključenja ugovora o kupoprodaji zemljišta Ov-... dana 07.04.2005. godine bio vlasnik Auto škole i pregovarao o kupoprodaji sa tuženim. Svjedok je izjavio da je oko te parcele kupovao druge parcele koje je isplaćivao po istoj cijeni, a koja je bila viša od ove. Ne može se sjetiti kojem su advokatu isplaćeni troškovi iz člana 4. stav 2. predmetnog ugovora, ali zna da su isplaćeni. Oko ove parcele nije pregovarao sa I.M., već sa K.

Utvrđeno da je tužiteljica izdala punomoć ovjerenu kod Općinskog suda u Sarajevu, pod brojem ... dana 28.10.2002. godine, kojom je ovlastila tuženog da u njeno ime može preduzimati sve pravne radnje pred organima uprave, pred sudom i van suda, te da može tražiti od organa uprave Grada B. ostvarenje prvenstvenog prava za izgradnju poslovno stambenog objekta prema regulacionom planu Grada B., na parcelama, između ostalih i na parceli k.č. br. 13/185 upisana u zk. ul. 5607 k.o. B. Ovlašten je i da može zaključiti ugovor o ortakluku sa izvođačem kojeg sam odabere, oko izgradnje naprijed navedenih objekata na navedenim parcelama i u tom cilju može potpisati ugovore za izgradnju navedenih objekata, te u pogledu navedenih poslova potpisati po svom nahođenju, a sve u interesu tužiteljice i za njen račun. Takođe, je ovlašten da može provoditi sve aktivnosti oko sanacije, restauracije i rekonstrukcije kuće u ulici ..., te da istu može izdati, raskinuti ugovor o zakupu, primati novac od zakupa i o tome izdavati potvrde.

Utvrđeno je da je između Lj.M.Z. i Lj.D., koje je zastupao punomoćnik D. K. A.I. d.o.o. B., dana 26.05.2003. godine, zaključen ugovor o ortakluku (o zajedničkoj izgradnji poslovno stambenog objekta) kojim su se ugovorne strane sporazumjele da zajednički – ortački izgrade poslovno stambeni objekat i garažne prostore prema regulacionom planu Grada B., u ulici ..., u B., na parcelama iz zk. ul. br. 4330 k.o. B. koje predstavljaju ortački udio tužiteljice i Lj.D. Prema sadržaju ugovora o ortakluku tužiteljici je ime njenog ortačkog udjela pripada jedan stan te jedan stan za tuženog, te Lj.D. jedan stan, sa pripadajućim ostavama i garažnim mjestom. Nadalje je ugovoreno da će A.I. d.o.o. isplatiti obavezu tužene iz sudskog poravnjanja ... Ž. i M.P. po 25.000,00 KM, te da će za troškove postupka isplatiti tuženom 5.000,00 KM i da će izvršiti sanaciju kuće u ... U članu 13. je ugovoreno da Lj.M. Z. i Lj.D. ustupaju A.I. d.o.o. svoje pravo na parceli k.č. br. 13/185 površine 400 m² upisane u zk. ul. br. 5607 i saglasne su da A.I. d.o.o. umjesto njih preduzima sve pravne radnje za izgradnju poslovno stambenog objekta koji pored ostalih parcela obuhvata i parcelu k.č. br. 13/185; da su saglasni da se na ime naknade za navedeno zemljište plati iznos od 25.000,00 KM i to na dan kada bude izvjesno da će A.I. ostvariti pravo građenja na predmetnom zemljištu, a iznos će biti isplaćen D.K..

Nadalje je utvrđeno da su nakon zaključenja ugovora o ortakluku od 26.05.2003. godine, Lj.M. Z. i Lj.D. zastupane po D.K. sa A.I. d.o.o. B. dana 06.04.2005. godine zaključile aneks ugovora o ortakluku kojim mijenjaju član 13. ugovora o ortakluku od 26.05.2003. godine, tako da A.I. d.o.o. odustaje od prava iz člana 13. stav 1. ugovora o ortakluku, te Lj.M. Z. i Lj.D. vraća sva prava na parceli k.č. br. 13/185 upisana u zk. ul. br. 5607 k.o. B., koje mogu neograničeno raspolagati navedenim parcelama bez dalje saglasnosti A.I. d.o.o. B., a da se Lj.M.Z. obavezuje da po izvršenoj prodaji parcele k.č. br. 13/185 k.o. B. isplati A. I. d.o.o. B. iznos od 25.000,00 KM, a koji iznos je bio utvrđen u članu 13. ugovora o ortakluku. Sačinjen je i dodatak aneksu ugovora o ortakluku od 01.10.2005. godine, proizilazi da su se ortaci A.I. d.o.o. i tužiteljica dogovorili da se na ime dodatnih troškova na popravci vile u Ulici ..., koji nisu bili planirani ugovorom o ortakluku, isplati ortaku A.I. iznos od 16.500,00 KM u najviše 6 rata (član 1), te da ortak A.I. nema više nikakvih novčanih niti bilo kakvih drugih potraživanja od tužiteljica.

Između Lj.M.Z. i Lj.D., kao kupaca, koje je zastupao punomoćnik D.K., i A.I. d.o.o. B.L., kao kupca, zaključen je ugovor o kupoprodaji koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci dana 05.05.2004. godine pod brojem OV-.... Ovim ugovorom je ugovoreno da Lj.M.Z. i Lj.D. prodaju 3/5 svog suvlasničkog dijela objekta po osnovu Ugovora o ortakluku ovjerenog kod Osnovnog suda u Banjaluci broj ... od dana 27.05.2003. godine poslovno

stambenog objekta u izgradnji, koji se gradi na parceli broj 73/361 u površini od 640 m² upisana u zk. ul. broj 4330 k.o. B.. Dio objekta se prodaje u viđenom stanju, tj. izvedeni su svi podrumski zidovi bez završne obrade i izlivena prva ploča iznad podruma objekta i parking prostora. Neto površina dijela objekta koji se prodaje iznosi 119 m², i to 59 m² ispod objekta i 60 m² parking prostora (član 1). Ugovorne strane su se sporazumjele da cijena za ukupnu površinu i podrumskog i parking prostora iznosi 400 KM/m², što ukupno iznosi 47.600,00 KM (član 3). Ugovorne strane su se sporazumjele da se ugovorena kupoprodajna cijena kompenzuje na taj način da kupac umjesto isplate u novcu, potpuno dovrši po sistemu „ključ u ruke“ preostali dio suvlasničkog dijela poslovno stambenog objekta, a koji se sastoji od jednog dvosobnog stana površine 61,26 m², jednog dvosobnog stana površine 63,37 m², jednog jednosobnog stana površine 34,33 m², svih na 3. spratu, 2 parking prostora i 3 stanarske ostave u podrumskom dijelu zgrade (član 4).

Utvrđeno je da je sudskim poravnanjem u predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj P 2141/01 od dana 22.05.2003. godine, Lj.M. (ovdje tužiteljica) obavezana da isplati M.P. iznos od 25.000,00 KM te Ž.P. iznos od 25.000,00 KM. Iz iskaza M.F., advokata, proizilazi da je ona zastupala tužiteljicu u postupku u kojem je zaključeno poravnanje u predmetu broj P-2141/01 kod Osnovnog suda u Banjaluci, da je tuženi bio posrednik između nje i tužiteljice, da je tužiteljicu vidjela samo jednom nakon što je spor završen, da je dokumentaciju predmeta predala tuženom da su joj je tuženi isplatio troškove zastupanja. Svjedok je izjavila da je tužiteljici, nakon što su se vidjele, napisala pismo od 18.10.2010. godine iz kojeg proizilazi da joj je tuženi isplatio troškove postupka od 12.000,00 KM.

Po punomoći ovjerenoj kod Opštinskog suda u Sarajevu, pod brojem 4020/2004, dana 06.08.2004. godine, tužiteljica je ovlastila tuženog da u njeno ime u svojstvu kupca potpiše i ovjeri kupoprodajni ugovor za kupovinu jednosobnog stana, površine 39 m², na 3. spratu, do ulice pored dvosobnog stana koji je već u vlasništvu tužiteljice, Ulica ..., u poslovno stambenoj zgradi koja je izgrađena na parceli broj k.č. 73/361, u površini od 640 m², upisana u PL br. 4108 k.o. B., te da u ime tužiteljice plati sve poreze u vidu prometa nekretnina, da je zastupa pred svim fizičkim i pravnim licima, te organima uprave. Tužiteljica je ovlastila tuženog da u njeno ime zatraži kredit za kupovinu stana od poslovne banke, uz preporuku da to bude V. B. a.d. B., kao i da na ime obezbjeđenja kredita upiše hipoteku na ovaj stan, te da u njeno ime može plaćati mjesečne rate.

Nadalje je utvrđeno da je tuženi, kao udružilac sredstava, sa A.I. d.o.o. B. kao izvođačem, zaključio Ugovor o udruživanju sredstava broj ... od 15.11.2004. godine, ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-... dana 22.11.2004. godine, po kojem se izvođač obavezuje da za potrebe udružioca sredstava izgradi stambeni prostor na trećem spratu, stan broj 8 površine 39,34 m² i ostavu površine 2,52 m² u podrumskoj etaži u stambeno poslovnom objektu koji se gradi u ulici ..., po cijeni za stambeni prostor u iznosu od 1.700,00 KM/m², a za ostavu 500,00 KM/m², a što ukupno iznosi 68.138,00 KM, te da se udružilac sredstava obavezuje da će cijenu platiti tako što će 65% sredstava, odnosno iznos od 45.000,00 KM platiti u roku od 7 dana po potpisivanju ovog ugovora, a 35% sredstava, odnosno iznos od 23.138,00 KM plaćati sukcesivno tokom izgradnje objekta.

Ocijenjen je iskaz svjedoka V.J., koji je vlasnik A.I. d.o.o. utvrđeno je da mu je isplaćen iznos iz aneksa ugovora o ortakluku od 25.000,00 KM od strane K. Ne sjeća se da li je taj iznos isplaćen prije zaključivanja ugovora od 05.04.2005. godine. Ugovor o udruživanju sredstava od 15.11.2004. godine je isplaćen u cjelosti, ali ne zna da li baš po dinamici kako je ugovoreno. Ne zna da li je kontaktirao M. Sjeća se da ga je jednom tražila i to je sve, da je sa

njom razgovarao. Gradnja zgrade u Ulici ... je trajala nekih 15 mjeseci, a misli da je gradnja započeta 2003. godine. Svjedok je izjavio da je tuženi ispunio sve obaveze. Nakon što su mu predložene uplatnice tj. nalozi blagajni, potvrđuje da se radi o potvrdama njegove firme.

Iz Ugovora o kreditu broj ... od dana 18.11.2004. godine, utvrđeno je L.B. ad B. odobrila D.K. kredit za kupovinu stana u iznosu od 33.000,00 KM. Kamatna stopa iznosi 8,7% godišnje (po Ugovoru o poslovnoj saradnji zaključen sa preduzećem A.I. doo B. broj ... od dana 06.09.2004. godine), a rok otplate je 10 godina. Iznos od 3.000,00 banka je zadržala kao depozit.

Iskazi parničnih stranaka saglasni su u pogledu tvrdnje da je stan iz ugovora broj Ov ... od 22.11.2004. godine tuženi kupio za tužiteljicu. Stranke su saglasne u tvrdnji da se poznaju od devedesetih godina, da je tužiteljica živjela u inostranstvu i da je tuženi za tužiteljicu obavljao poslove u vezi sa iseljenjem P. iz kuće koju je naslijedila, te da je između stranaka postojao odnos povjerenja i da je tuženi za tužiteljicu obavljao različite poslove vezane za njenu imovinu i ostvarenje prava na imovinu u B. Tužiteljica saslušana u svojstvu parnične stranke izjavila je da je stan kupljen za 60.000,00 KM, da je stan plaćen kreditom koji je podigao tuženi i da je razlika kupoprodajne cijene 10.000,00 KM tuženi platio svojim novcem. Kredit je prema utvrđenju zasnovanom na iskazu tužiteljice otplaćivan od zakupnina za njena tri stana da joj je tuženi rekao da su zakupnine ukupno mjesečno 2.300,00 KM, a kasnije 1.600,00 KM i da su od zakupnina plaćani i troškovi njenog stana u S. Tužiteljica ne zna da li je stan isplaćen odjednom ili u ratama. Tuženi tvrdi da je stan platio iz kredita koji je on podigao od 30.000,00 KM, da je dao svojih 8.000,00 KM i iznosom od 25.000,00 KM iz kupoprodajne cijene zemljišta iz predmetnog ugovora o prodaji. Iz kupoprodajne cijene zemljišta plaćen je dug tužiteljice A.I. d.o.o. od 25.000,00 KM iz aneksa ugovora o ortakluku, te je kupac advokatu I.M. isplatio 8.000,00 za troškove zastupanja, preostali dio kupoprodajne cijene je pripao Lj.D. na ime njenog suvlasničkog dijela.

Tužiteljica je izdala i punomoć ovjerenu kod Odjeljenja za opštu upravu Grada B., broj ..., od dana 22.05.2004. godine, kojom je ovlastila tuženog da u njeno ime potpiše i ovjeri sve vrste ugovora, i to posebno ugovora o ortakluku, i anekse tih ugovora, te da na svoj račun ili na ruke primi isplatu u novcu ili namirenje u nekretninama od ortaka ili bilo kog drugog lica, u vezi izgradnje i sticanja prava vlasništva na pripadajućem dijelu zgrade izgrađene na parceli po starom premjeru k.č. broj 13/185 b.g., površine 400 m², upisana u z.k. u.l. br. 5607 k.o. B., što odgovara novom premjeru k.č. broj 3636 iz p.l. br. 56 k.o. B. 7. Ovlastila je advokata I.M. da je zastupa u svim tim pravnim radnjama, kao i kod ostvarivanja prava preče gradnje, te kod svih pravnih radnji vezanih za navedeno zemljište u kojima je potrebno zastupanje od strane advokata pred svim organima uprave i pravosuđa.

I.M., kao advokat, izdala je potvrdu od 21.04.2005. godine, u kojoj stoji da je saglasna da Auto škola plati advokatske troškove u ime D.Lj. i Z.Lj.. Ocjenog njenog iskaza utvrđeno je da je imala punomoć za zastupanje u upravnom postupku, ne sjeća se da li su isplaćeni troškovi zastupanja iz razloga što joj je ta punomoć otkazana, te i zbog protoka vremena ne može se sjetiti detalja.

Iz potvrde A.I. d.o.o. od dana 13.06.2006. godine utvrđeno je da je tuženi izmirio sve obaveze prema preduzeću A.I. d.o.o. B., po Ugovoru o udruživanju sredstava broj ... od dana 15.11.2004. godine, za jednosoban stan broj 8, na 3. spratu, u ... Iz potvrde A.I. d.o.o. B. od 12.07.2006. godine utvrđeno je da je tuženi kao punomoćnik tužiteljice i Lj.D., po punomoći ovjerenoj kod Osnovnog suda u Banjaluci broj ... i ..., izmirio sve obaveze, vlastitim

sredstvima po Aneksu ugovora o ortakluku od dana 06.04.2005. godine, prema preduzeću A.I. d.o.o. B., te da nema više nikakvih dugovanja prema istom. Potvrda je izdata u svrhu poravnanja svih međusobnih obaveza između navedenog preduzeća, tužiteljice i Lj.D.

Iz štedne knjižice tuženog utvrđeno je dana 07.04.2005. godine uplaćeno 80.000,00 KM, te je istog dana isplaćen iznos od 5.000,00 KM, dana 10.05.2005. godine isplaćen iznos od 20.000,00 KM, dana 07.06.2005. isplaćen iznos od 5.000,00 KM, dana 11.06.2005. godine isplaćen iznos od 25.000,00 KM, dana 07.12.2005. godine isplaćen iznos od 1.000,00 te iznos od 24.000,00 KM; da iz naloga blagajni A.I. d.o.o. od 07.04.2005. godine, proizilazi da je tuženi uplatio iznos od 1.000,00 KM za stan u ulici ..., u B., a po osnovu Ugovora broj ... od 15.11.2004. godine; da iz naloga blagajni A.I. d.o.o. od 10.05.2005. godine, proizilazi da je tuženi uplatio iznos od 20.000,00 KM sa naznakom da je uplata po osnovu Aneksa ugovora o ortakluku, po sporazumnom raskidu ugovora čl. 13 Ugovora o ortakluku, te je po istom osnovu tuženi dana 07.06.2005. godine uplatio iznos od 5.000,00 KM; da iz naloga blagajni A.I. d.o.o. (bez naznačenog datuma), proizilazi da je tuženi uplatio iznos od 14.000,00 KM, sa naznakom da je isplata po Aneksu Ugovora o ortakluku od 06.04.2005. godine (član 2); da iz naloga blagajni A.I. d.o.o. od 05.09.2005. godine, proizilazi da je tuženi uplatio iznos od 2.000,00 KM, sa naznakom da je isplata po dodatku aneks ugovora o ortakluku od 01.10.2005. godine, isplata 1. rate; da iz naloga blagajni A.I. d.o.o. od 10.11.2005. godine, proizilazi da je tuženi uplatio porez na prenos vlasništva 3% po ugovoru broj ..., u iznosu od 2.045,00 KM; da iz potvrde A.I. d.o.o. od 13.06.2006. godine proizilazi da je tuženi izmirio sve obaveze prema preduzeću A.I. d.o.o. B., po ugovoru o udruživanju sredstava broj ... od dana 15.11.2004. godine, za jednosoban stan broj 8, na 3. spratu, u Ulici ...

Utvrđeno je da je po osnovu ugovora o kupoprodaji stana ovjerenog kod notara Lj.M. OPU - br.... od 21.09.2012. godine tuženi kao prodavac prodao kupcu P.M. jednosoban stan u Ulici ... Ugovorena cijena predmetnog stana iznosi 74.100,00 KM, što u protivvrijednosti prema srednjem kursu banke iznosi 37.886,72 EUR. Iz naloga za uplatu od 19.11.2012. godine utvrđeno je da je tuženi uplatio na račun tužiteljice iznos od 26.000,00 EUR, odnosno 50.851,58 KM. Iz iskaza stranaka nije sporno da je tužiteljici izvršena isplata navedenog iznosa kupoprodajne cijene i da je preostali dio od 11.886,72 EUR pripao tuženom na ime njegovih troškova. Opozivom punomoći od 22.11.2013. godine tužiteljica je povukla sve punomoći date tuženom.

Prvostepeni sud je našao i da iz izvedenih dokaza proizilazi da je tuženi iz kupoprodajne cijene koja je predmet spora platio dio kupoprodajne cijene za stan u Ulici ... površine 39,34 m² i ostavu površine 2,52 m², koji je kasnije prodao kupcu P.M. po osnovu ugovora o kupoprodaji OPU - br. ... od 21.09.2012. godine iz koje kupoprodajne cijene je isplatio tužiteljici iznos od 26.000 EUR. Prvostepeni sud je našao da je tuženi dokazao da je imao i druge troškove koje je plaćao na ime tužiteljice, a koji se odnose na isplate A.I. d.o.o B., plaćanje poreza na nepokretnosti i za otplatu kredita, te da tužiteljica nije dokazala od kojeg novca je tuženi kupio jednosobni stan u Ulici ... od 68.138,00 KM, s obzirom da podignuti kredit od 30.000,00 KM i iznos od 10.000,00 KM za koji tužiteljica navodi da je tuženi uplatio od svog autorskog honorara, nisu dovoljni da pokriju kupoprodajnu cijenu za taj stan. Nadalje, prvostepeni sud zaključuje da tužiteljica nije dokazala iznos novca koji je tuženi primio na ime zakupnine za iznajmljivanje njena tri stana, dok je tuženi izveo dokaz uvidom i čitanjem uplatnice da je dio novca od zakupa uplatio po nalogu tužiteljice na račun M.M. iz S., te da tužiteljica nije dokazala da je tuženi osim prodatog zemljišta u ulici ... dana 05.04.2005. godine imao i neki drugi osnov po kojem je trebao tužiteljici isplatiti traženi iznos. Slijedom navedenog prvostepeni sud je našao da nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana

210. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89 te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO) da se usvoji tužbeni zahtjev tužiteljice.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravni zaključak prvostepenog suda te je žalbu tužiteljice odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Drugostepena odluka je pravilna iz slijedećih razloga.

Iz utvrđenja nižestepениh sudova, koje ne može biti predmet preispitivanja u ovom revizionom postupku u smislu odredbe 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) proizilazi da su se stranke poznavale od devedesetih godina. Tuženi je za tužiteljicu prije ovog ugovora posredovao oko iseljenja P. iz njene kuće što se završilo zaključenjem poravnania u predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj P 2141/01 od dana 22.05.2003. godine u kojem je tužiteljicu zastupala advokat M.F.. Tuženi je u ime i za račun tužiteljice sa A.I. d.o.o. B., dana 26.05.2003. godine, zaključio ugovor o ortakluku, aneks i dodatak ovog ugovora, ugovor o kupoprodaji za stanove iz ugovora o ortakluku, ugovor o kupoprodaji stana u kojem je kao kupac označen tuženi, a stan kupljen za tužiteljicu, zatim ugovor o prodaji predmetnog zemljišta i ugovor o prodaji stana, izdavao stanove tužiteljice u zakup i ubirao zakupninu. Iz utvrđenja o sadržaju navedenih poslova proizilazi da su oni povezani i da je tuženi vodio računa i o izmirenju obaveza tužiteljice nastalih u vezi sa njenom imovinom i imovinskim interesima (ugovarao isplatu duga iz poravnania, plaćanje troškova zastupanja tužiteljice, dostavljao novac za izmirenje troškova za stan tužiteljice u S. i dr.).

Shodno navedenom stranke su bile u dugogodišnjem trajnim ugovornom odnosu po osnovu ugovora o nalogu u smislu odredbe člana 749. ZOO. Ugovor o nalogu je neformalni konsenzualni ugovor kojim jedna strana (nalogodavac) nalaže drugoj strani (nalogoprimcu) da za njega obavi neki posao, a druga se strana prihvatanjem naloga obavezuje na njegovo izvršenje. Nalogoprimac poslove vrši uvijek za račun nalogodavca, te je te poslove ovlašten vršiti kako u ime nalogodavca tako i u svoje ime. Kad nalogoprimac postupa kao punomoćnik on pravne radnje obavlja u ime i za račun nalogodavca. Punomoć predstavlja jednostranu izjavu nalogodavca kojim se nalogoprimac legitimira prema trećima u pogledu ovlaštenja za preduzimanje radnji, dok je međusobni odnos zastupanog i zastupnika, obligaciono pravni odnos koji predstavlja ugovor o nalogu.

Utvrđeno je da je ugovor o kupoprodaji predmetnog zemljišta ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-... dana 07.04.2005. godine, zaključen dana 05.04.2005. godine između Lj.D. i Lj.M.Z., kao prodavaca, koje je zastupao punomoćnik D.K. i Auto škole K. a.d. B., kao kupca, i da su predmet tog ugovora bile nepokretnosti koje se nalaze između ulica ..., ... i ..., označene po starom premjeru prije cijepanja k.č. br. 13/185 u površini od 400 m², upisane u z.k. ul. br. 5607 k.o. B. Ovaj ugovor tuženi je zaključio na temelju punomoći ovjerene kod Općinskog suda u Sarajevu pod brojem ... dana 28.10.2002. godine. U punomoći je navedeno da punomoćnik može prodati građevinsko zemljište u ulici ... u B., samo ako za to građevinsko zemljište postigne izuzetno povoljnu cijenu u interesu tužiteljice i za njen račun, a koje građevinsko zemljište se odnosi na parcele k.č.br. 13/185 upisana u zk.ul. 5607 k.o. B. i k.č. br. 4/31 upisana u zk. ul. br. 2663 k.o. B.

Utvrđeno je da je tužiteljica za isto zemljište tuženom izdala i punomoć ovjerenu kod Odjeljenja za opštu upravu Grada B., broj ... od dana 22.05.2004. godine, kojom je ovlastila

tuženog da u njeno ime potpiše i ovjeri sve vrste ugovora, i to posebno ugovora o ortakluku, i anekse tih ugovora, te da na svoj račun ili na ruke primi isplatu u novcu ili namirenje u nekretninama od ortaka ili bilo kog drugog lica, u vezi izgradnje i sticanja prava vlasništva na pripadajućem dijelu zgrade izgrađene na parceli po starom premjeru k.č. broj 13/185 b.g., površine 400 m², upisana u z.k. u.l. br. 5607 k.o. B. Ovom punomoći ovlastila je advokata I.M. da je zastupa u svim tim pravnim radnjama, kao i kod ostvarivanja prava preče gradnje, te kod svih pravnih radnji vezanih za navedeno zemljište u kojima je potrebno zastupanje od strane advokata pred svim organima uprave i pravosuđa.

Članom 751. ZOO propisano je da je nalogodavac dužan izvršiti nalog prema primljenim uputstvima, sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina, ostajući u njegovim granicama i u svemu paziti na interese nalogodavca i njima se rukovoditi (stav 1.).

Utvrđeno je da je tuženi zemljište prodao po cijeni od 220,00 KM/m². U ugovoru zaključenom dana 13.12.2004. godine između B.J. i M.J., kao prodavaca, i Auto škole K. a.d., navedena je cijena po jedinici mjere za zemljište od 220,00 KM/m², površina zemljišta 587 m² te da će kupac ukupno isplatiti na račun punomoćnika (I.M.) 129.140,00 KM. Iz iskaza svjedoka N.L., koji je vlasnik Auto škole K. a.d. utvrđeno je da je kupovao okolne parcele po istoj cijeni.

Sadržaj punomoći broj ... od dana 22.05.2004. godine, u dijelu kojom je tužiteljica ovlastila tuženog da u njeno ime potpiše i ovjeri sve vrste ugovora [...] te da na svoj račun ili na ruke primi isplatu u novcu, predstavlja uputstvo tužiteljice kao nalogodavca za izvršenje naloga o prodaji zemljišta iz z.k. ul. br. 5607 k.o. B. . Ovim uputstvom izmijenjeno je ranije dato uputstvo sadržano u punomoći broj ... dana 28.10.2002. godine, prema kojem je tuženom izdat nalog da zemljište proda po izuzetno povoljnoj cijeni u interesu tužiteljice. Uputstva sadržana u punomoći odnose se na nalogoprimca, predstavljaju volju nalogodavca, pa kako je ugovor o nalogu neformalni pravni posao okolnost da ponomoć broj ... od dana 22.05.2004. godine nije ovjerena u sudu ne dovodi u pitanje formalno pravnu valjanost izdatog naloga.

Shodno navedenom u vrijeme zaključenja ugovora o kupoprodaji zemljišta nije važio nalog za prodaju zemljišta po izuzetno povoljnoj cijeni, a iz sadržaja izvedenih dokaza proizilazi da tuženi nije postupao suprotno interesima tužiteljice u smislu odredbe člana 751. stav 1. ZOO jer je zemljište prodano po cjeni po kojoj je prodavano i drugo zemljište na toj lokaciji.

Prema utvrđenju zasnovanom na iskazu tuženog novcem od kupoprodaje zemljišta iz ugovora broj OV-... od dana 07.04.2005. godine podmirene su obaveze tužiteljice i Lj. D. na isplatu troškova zastupanja za advokata I.M. od 8.000,00 KM, obaveze tužiteljice na ime zastupanja za advokata M.F. u iznosu od 5.000,00 KM, obaveze prema iz ugovora o ortakluku prema A.I. d.o.o B. od 25.000,00 KM, i da je preostali iznos od 25.000,00 KM koji je pripadao tužiteljici uložen u kupovinu stana iz ugovora broj Ov ... od 22.11.2004. godine.

Iskaz tuženog o isplati 8.000,00 KM nije suprotan sadržaju označenog ugovora u kojem je ugovoreno da će kupac od ugovorene cijene iznos od 8.000,00 KM isplatiti na ime advokatskih troškova, sadržaju potvrde od 21.04.2005. godine koju je izdala advokat I. M. (da je saglasna da joj Auto škola plati troškove zastupanja), kao ni sadržaju punomoći broj ..., od dana 22.05.2004. godine, kojom je tužiteljica ovlastila ovog advokata da je zastupa i iskazu I.M. koja tvrdi da po punomoći tužiteljice obavljala radnje u upravnom postupku.

Iz utvrđenja nižestepeni sudova zasnovanog na iskazu M.F., advokata i sadržaju njenog pisma upućenog tužiteljici utvrđeno je da je tuženi na ime troškova zastupanja M.F. isplatio ukupno 12.000,00 KM. U poravnanju koje su zaključile stranke u predmetu broj P 2141/01 od dana 22.05.2003. godine, u kojem je tužiteljicu zastupala M.F., određeno je da svaka stranka snosi svoje troškove, pa su troškovi zastupanja iz označene parnice u cjelosti pali na teret tužiteljice. A.I. d.o.o. je platila dio troškova u iznosu od 5.000,00 KM. Tužiteljica u svom iskazu nije tvrdila da je tuženom dala novac za plaćanje troškova advokata M.F., ni kao predujam (član 758. ZOO) niti naknadno (član 759. stav 1. ZOO), pa je prihvatljiva tvrdnja tuženog da je dio troškova u iznosu od 5.000,00 KM plaćen iz sporne kupoprodajne cijene.

Obaveza na isplatu iznosa od 25.000,00 KM u korist A.I. d.o.o B. ugovorena je aneksom ugovora o ortakluku, pa iskaz tuženog o isplati ovog iznosa potvrđen sadržajem tog ugovora, iskazom svjedoka V.J. i nalozima blagajni od 10.05.2005. godine i od 07.06.2005. godine.

Ugovorom o udruživanju sredstava broj ... od 15.11.2004. godine, kupljen je stan u izgradnji. Iz ugovora proizilazi da je izgradnja započela 15.11.2003. godine, ugovorena cijena je 68.138,00 KM, te da se udružilac sredstava obavezuje da će cijenu platiti tako što će 65% sredstava, odnosno iznos od 45.000,00 KM platiti u roku od 7 dana po potpisivanju ovog ugovora, a 35% sredstava, odnosno iznos od 23.138,00 KM plaćati sukcesivno tokom izgradnje objekta. Iz iskaza svjedoka V.J. utvrđeno je da je izgradnja završena za nekih petnaest mjeseci i da se ne sjeća da li je poštovana dinamika otplate. Kreditom od 30.000,00 KM i iznosom od 10.000,00 KM (koji je dao tuženi kako je to tvrdila tužiteljica), nije mogla biti isplaćena ugovorena kupoprodajna cijena stana koji je kupljen za račun tužiteljice, pa stoga proizilazi prihvatljivom tvrdnja tuženog da je dijelom iznosa dobijenog od prodaje zemljišta od 25.000,00 KM isplatio dio cijene stana.

Stan iz ugovora o udruživanju sredstava broj ... od 15.11.2004. godine prema utvrđenju zasnovanom na iskazu tužiteljice kupljen je sredstvima od kredita koji je podigao tuženi u iznosu od 30.000,00 KM, novcem tuženog u iznosu od 10.000,00 KM. Ugovorena kupoprodajna cijena prema sadržaju ugovora je 68.138,00 KM (tužiteljica je tvrdila da je cijena 60.000,00 KM).

S obzirom da je stan dovršen u prvoj polovini 2005. godine, a kupoprodaja stana ugovorena u novembru 2004. godine, kupoprodajna cijena nije mogla biti otplaćena iz zakupnine. U vrijeme isplate kupoprodajne cijene tužiteljica nije mogla ubirati zakupninu od tri stana kako to tvrdi. To iz razloga jer se dva stana tužiteljice (jedan iz ugovora o ortakluku, odnosno iz ugovora o kupoprodaji OV-... od 05.05.2004.godine, i stan koji je kupio tuženi) nalaze u istoj zgradi u Ulici ... i mogli su biti izdati u zakup tek nakon što su izgrađeni. Od zakupnina je prema tome mogao biti otplaćivan kredit tuženog kako je to tvrdio tuženi. Pismene isprave na koje se poziva tužiteljica u reviziji i u žalbi odnose se na zakupnine iz kasnijeg perioda i nemaju uticaja na utvrđenje o isplati kupoprodajne cijene.

Prema utvrđenju nižestepeni sudova tužiteljica je 2013. godine povukla sve punomoći za tuženog, pa proizilazi da je ugovor o nalogu raskinut saglasnom voljom stranaka. Raskidom ugovora prestaje ugovor, a sa njime i obaveze ugovornih strana, osim obaveza na naknadu štete (član 132. stav 1. ZOO), i obaveza jednostrane, odnosno dvostrane restitucije po odredbama člana 132. stav 2. i 3. ZOO na koju se primjenjuju pravila o neosnovanom obogaćenu iz odredbe člana 210. ZOO.

Utvrđeno je da je tuženi dio sporne kupoprodajne cijene uložio u kupovinu stana za tužiteljicu i da je ostalim dijelom podmirio obaveze tužiteljice iz ugovora o ortakluku te troškove zastupanja, pa cijena iz predmetnog ugovora nije prešla u imovinu tužioca, a slijedom toga nisu ispunjeni uslovi da se tužbeni zahtjev usvoji primjenom odredbe člana 210. u vezi sa članom 132. stav 2. ZOO.

Tvrđnja tužiteljice da nije znala da je tuženi zaključio ugovor o prodaji predmetnog zemljišta nije dokazana i nije logična s obzirom da je tužiteljica tuženom izdala dvije punomoći (2002. godine i 2004. godine) kojima ga je ovlastila i dala mu uputstva za prodaju predmetnog zemljišta i za zaključenje ugovora o ortakluku, te nije tvrdila da je od tuženog tražila izvještaj u smislu odredbe člana 755. ZOO i da ga je on odbio dati.

Tužiteljica ukazuje na ništavost ugovora o ortakluku i kupoprodaji zemljišta koje je zaključio tuženi kao nalogoprimac i punomoćnik tužiteljice, s tvrdnjom da se radi o prometu gradskog građevinskog zemljišta. Ti pravni poslovi nisu predmet ovog spora, pa navodi o njihovoj ništavosti nemaju uticaja na pravilnost i zakonitost pobijane odluke.

Za odgovornosti za naknadu štete po pravilima o subjektivnoj odgovornosti potrebno je da su ispunjene sljedeće pretpostavke: postojanje štete, oštećenog, štetnika, štetne radnje i uzročne veze između štete i štetne radnje. Ove pretpostavke dužan je dokazati oštećeni (član 123. stav 1. ZPP u vezi sa članom 154. stav 1. ZOO). Iz utvrđenja nižestepenih sudova ne može se izvesti pouzdan zaključak da je radnjama ili propuštanjem tuženog umanjena imovina tužiteljice ili spriječeno njeno povećanje (članom 155. ZOO), pa nema mjesta da se tuženi obaveže na isplatu utuženog iznosa ni primjenom pravila o odgovornosti tuženog za naknadu štete u smislu odredbe člana 154. stav 1.

Tužiteljica u reviziji ukazuje da je u žalbi istaknut prigovor da je iskazi tuženog iz ovog predmeta i parničnog predmeta broj 71 0 P 218407 15 P različiti u pogledu tvrdnje o tome u koju svrhu je isplaćen iznos od 16.500,00 KM A.I. d.o.o (ugovoren dodatkom aneksa ugovora o ortakluku), da je dostavljen zapisnik iz označenog parničnog predmeta od 27.09.2018. godine u kojem je sadržan iskaz tuženog i da drugostepeni sud nije ocjenio ovaj žalbeni prigovor.

Zapisnik od 27.09.2018. godine koji je sačinjen u predmetu 71 0 P 218407 15 P, predstavlja novi dokaz. S obzirom da je ročište za glavnu raspravu u ovom predmetu zaključeno dana 19.10.2018. godine, to nisu bili ispunjeni uslovi iz odredbe člana 207. stav 1. ZPP da se prihvati novi dokaz koji je uz žalbu nudila tužiteljica, jer tužiteljica nije dokazala da je ovaj dokaz iz objektivnih razloga bila spriječena ponuditi u postupku pred prvostepenim sudom do zaključenja glavne rasprave.

Osim toga činjenica o isplati iznosa od 16.500,00 KM na koju je ukazivala žalba, nije relevantna za odluku o ovom tužbenom zahtjevu, to s obzirom da nije sporno da ovaj iznos nije isplaćen iz kupoprodajne cijene zemljišta.

Iz navedenih razloga odlučeno je kao u izreci, a na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Navodi odgovora na reviziju nisu imali uticaja na odluku o reviziji, pa se troškovi sastavljanja odgovora na reviziju ne mogu smatrati neophodnim troškovima ovog revizionog

postupka u smislu odredbe člana 387. stav 1. ZPP. Zbog toga je odbijen zahtjev tuženog za naknadu troškova za sastavljanje revizije u iznosu od 1.535,62 KM.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić