

ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 118-0-Рев-06-000 385  
Бања Лука, 29.6.2007. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља-противтуженог С.З. из Б., кога заступа Д.С., адвокат из Г., против туженог-противтужитеља С.Т. из Г., кога заступа М.Д., адвокат из Г., ради враћања капаре и накнаде штете, одлучујући о ревизијама странака против пресуде Окружног суда у Б.Л. број Гж-1436/04 од 16.12.2005. године, на сједници одржаној 29.6.2007. донио је

## П Р Е С У Д У

Ревизија туженог-противтужитеља се одбија.  
Ревизија тужитеља-противтуженог се одбацује.

## О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Г. број П-457/2001 од 28.5.2004. године обавезан је тужени-противтужитељ (у даљем тексту: тужени) да врати тужитељу-противтуженом (у даљем тексту: тужитељ) износ од 10.000,00 КМ са законском каматом на овај износ почев од 24.5.2001. године па до исплате, као и да му накнади трошкове поступка у износу од 2.595,00 КМ, све у року од 30 дана, под пријетњом принудног извршења, а вишак захтјева тужитеља је одбијен. Истом пресудом у цијелости је одбијен противтужбени захтјев за накнаду штете, као и приједлог тужитеља за одређивање привремене мјере.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б.Л. Гж-1436/04 од 16.12.2005. године жалба туженог је дјелимично уважена и првостепена пресуда преиначена у погледу одлуке о камати тако што иста тече од 24.8.2001. године, док су преостали дио жалбе туженог и жалба тужитеља у цијелости одбијени те првостепена пресуда у преосталом дијелу потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужени побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се другостепена пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновни поступак.

Благовремено изјављеном ревизијом и тужитељ побија другостепену пресуду у дијелу којим је одбијена његова жалба, а уважена жалба туженог, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права,

са приједлогом да се став 2. другостепене пресуде укине или преиначи и у цијелости удовољи његовом тужбеном захтјеву.

Одговори на ревизије нису поднесени.

Ревизија туженог није основана, а ревизија тужитеља није дозвољена.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да му тужени врати удвојену капару дату приликом закључења предуговора о купопродаји некретнина и захтјев туженог за накнаду штете због неизвршења уговора.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да су странке 24.4.2001. године у Г. сачиниле писмени предуговор о купопродаји некретнине – куће у Г. и парцеле на којој је кућа саграђена, да је тим предуговором уговорена купопродајна цијена у износу од 110.000,00 КМ, да је тужитељ туженом исплатио 10.000,00 КМ на име капаре, што је потврђено у тачки 3. предуговора, да су странке и два свједока на предуговор ставили своје потписе, који нису овјерени у надлежном суду, да је тужени предао тужитељу у посјед предметну кућу, коју је тужитељ користио око два и по мјесеца те да тужени у уговореном року није извршио обавезе у погледу прибављања документације за пренос власништва и обезбјеђивања ширине парцеле, због чега је тужитељ одустао од закључења купопродајног уговора.

Код овог утврђеног чињеничног стања, које се у ревизионом поступку не може оцијењивати нити преиспитивати (члан 240. став 2. Закона о парничном поступку -"Службени гласник Републике Српске", бр. 58/03, 85/03 и 74/05, даље: ЗПП), нижестепени судови нису погрешно судили кад су обавезали туженог да исплати тужитељу износ од 10.000,00 КМ са припадајућом каматом и трошковима спора, а одбили захтјев туженог за накнаду штете коју је претрпио због неизвршења обавезе од стране тужитеља.

Парничне странке су закључиле предуговор о продаји некретнина у писменој форми, у присуству два свједока који су ставили потписе на уговору. Предуговор, према одредби члана 45. став 1. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 17/93, 3/96 и 39/03, даље: ЗОО), обавезује странке на закључење главног уговора. То значи да се и извршење предуговора исцрпљује у закључењу главног уговора, а не у промету непокретности. У конкретном случају је, међутим, тужени као продавац тужитељу као купцу предао у посјед предмет продаје – кућу, у коју се тужитељ уселио и користио је извјесно вријеме, односно све док није одустао од куповине. Стога су нижестепени судови погрешно закључили да се у овом случају ради о предуговору. Наиме, карактер закљученог правног посла је такав да овдје постоји уговор о продаји (члан 454. ЗОО), иако су га странке назвале предуговором. Уговор се цијени по својој суштини, а не само по називу (члан 99. став 2. ЗОО). Како је тужитељ по закључењу предуговора преузео некретнине у посјед, тиме је дошло до реализације дијела уговорних обавеза, па та околност закљученом предуговору даје карактер уговора. Околност што је у тачки 3. предуговора наведено да ће продавац у року од мјесец дана припремити документацију потребну за земљишно-књижни пренос права власништва, након чега би се приступило сачињавању коначног уговора, не може

имати значаја за оцјену карактера уговора. Ова околност јасно упућује на закључак да је након издвајања купљених некретнина у посебан посједовни лист, у коме ће се водити на имену туженог са 1/1 дијела, намјера странака била да сачине исправу са новим земљишно-књижним ознакама, подобну за земљишно-књижни пренос, што значи да је предуговор обавезивао туженог да са тужитељем сачини такву исправу (тзв. табуларна исправа), а не да закључи главни уговор.

Према одредби члана 9. став 2. Закона о промету непокретности ("Службени лист СРБиХ", 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 29/94, даље: ЗПН), уговор на основу кога се преноси право својине мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени у надлежном суду. Уговор који је закључен противно овој одредби, према ставу 3. овога члана, не производи правно дејство. Изузетно, према одредби члана 9. став 4. ЗПН уговор закључен у писменој форми на основу кога се преноси право својине, производи правно дејство иако потписи уговарача нису овјерени у надлежном суду ако су уговорне стране извршиле у цјелини или у претежном дијелу обавезе које из њега настају или ако је уговор закључен у присутности најмање два свједока, који су се на уговору потписали.

Уговор закључен између странака 24.4.2001. године је пуноважан у смислу наведеног законског прописа јер, како то произилази из утврђења нижестепених судова, иако потписи нису овјерени у суду, уговор је закључен у присутности свједока који су се потписали на уговору, чиме је уговор конвалидиран. Стога је неоснован ревизијски навод туженог да спорни уговор није правно ваљан из разлога што није извршен.

По мишљењу овога суда, неоснован је закључак другостепеног суда да износ од 10.000,00 КМ, чије враћање у двоструком износу тражи тужитељ, није исплаћен на име капаре.

Према одредби члана 79. ЗОО капара се даје у тренутку закључења уговора као знак да је уговор настао и као средство обезбјеђења извршења тог уговора.

Питање оправданости задржавања и давања двоструке капаре претпоставља постојање одређеног правно ваљаног уговора (главног уговора), ради кога је и у вези са којим је капара уговорена и дата. Како је у конкретном случају предметни уговор пуноважан, није правилан став другостепеног суда да наведени новчани износ није капара, а и намјера странака је била да се тај износ да и прими на име капаре. Тачно је да је капара акцесорна и да не може постојати без уговора, али у овом случају уговор постоји.

Како се из утврђеног чињеничног стања види, тужени није у року извршио обавезе преузете уговором од 24.4.2001. године у цјелости, већ само дјелимично. Код таквог стања ствари нижестепени судови правилно налазе да је за неизвршење предметног уговора дјелимично одговорна страна која је примила капару односно тужени, те правилно закључују да тужитељ има право да тражи враћање капаре, у смислу одредбе члана 80. став 2. ЗОО, што му је и досуђено првостепеном и побијаном пресудом.

Према члану 80. став 1. ЗОО, ако је за неизвршење уговора одговорна страна која је дала капару, друга страна може по свом избору тражити извршење уговора или накнаду штете, а капару урачунати у накнаду или вратити, или се може задовољити примљеном капаром. У овом случају тужени се определијелио за накнаду штете, а пошто су нижестепени судови правилно закључили да је за неизвршење уговора дјелимично одговоран и тужени, он не би ни могао задржати примљену капару. Он је износ од 10.000,00 КМ примио по основу који се није остварио, па је у обавези да као стицалац без основа тужитељу врати примљену своту на основу члана 210. и 214. ЗОО, на што су га нижестепени судови правилно обавезали. Стога се ревизија туженог у односу на плаћање овога износа са законском затезном каматом почев од 24.8.2001. године указује неоснованом.

И према одредби члана 81. ЗОО, странка која није скривила што уговор није реализован нема право да задржи капару уколико је њен саговорник макар и само дјелимично испунио своју обавезу. У таквој ситуацији странка која је вјерна уговору може да се користи само овлаштењима која јој припадају по општим правилима уговорног права, што значи да може да тражи или испуњење преосталог дијела обавезе и накнаду штете коју трпи због закашњења или само накнаду штете проузроковане због непотпуног испуњења обавезе у одређеном року (члан 262. ЗОО). У оба случаја капара се урачунава у накнаду штете (члан 81. став 1. ЗОО). Као што је већ речено, у конкретном случају тужени се определијелио за накнаду штете, па није тражио испуњење уговора.

Према одредби члана 154. став 1. ЗОО, ко другога узрокује штету дужан ју је надокнадити, осим ако не докаже да је штета настала без његове кривице. Материјална штета је према одредби члана 155. ЗОО умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла добит). Накнада штете настале због повреде уговорне обавезе се може остварити само у случају постојања услова прописаних одредбом члана 266. став 1. у вези члана 262. став 2. ЗОО. У овој правној ствари нижестепени судови правилно оцјењују да тужени није доказао да је претрпио материјалну штету као посљедицу одустајања тужитеља од куповине, јер је изгубио другог купца који му је нудио већу купопродајну цијену.

Наводи ревизије туженог да је изјава свједока И. Х. дата ван рочишта па су неке околности о којима је исти свједочио остале неразјашњене, не могу се прихватити. У смислу одредби члана 7. став 1. и 123. став 1. ЗПП, свака странка је дужна доказати чињенице на којима заснива свој захтјев и у том циљу предложити одговарајуће доказе. У конкретном случају тужени је предложио, између осталог, да се на главној расправи прочита изјава наведеног свједока, дата ван рочишта, док није предложио да се свједок позове на главну расправу ради поновног саслушања, па су приговори ревизије туженог у том правцу неосновани.

Због свега изнијетог ваљало је ревизију туженог као неосновану одбити и одлучити као у ставу 1. изреке (члан 248. ЗПП).

Одредбом члана 237. став 2. ЗПП прописано је да ревизија није дозвољена ако вриједност побијаног дијела правоснажне пресуде не прелази

10.000,00 KM. При томе се као вриједност побијаног дијела правоснажне пресуде узима у обзир само вриједност главног захтјева (члан 316. став 2. ЗПП).

Ставом 3. члана 237. ЗПП је прописано да изузетно Врховни суд Републике Српске може дозволити ревизију у свим предметима ако оцијени да би одлучивање по ревизији било од значаја за примјену права у другим случајевима.

Будући да вриједност дијела правоснажне пресуде који се побија ревизијом тужитеља не прелази 10.000,00 KM, није испуњен услов допуштености ревизије у смислу члана 237. став 2. ЗПП. По оцјени овога суда, у конкретном случају одлучивање о ревизији тужитеља није од значаја за примјену права у другим случајевима, па нема услова за примјену члана 237. став 3. ЗПП.

Из напријед наведеног произлази да је тужитељ изјавио ревизију против дијела пресуде против кога се ревизија не може изјавити, па је примјеном одредби члана 247. ЗПП ревизију тужитеља ваљало одбацити као недозвољену.

Предсједник вијећа  
Петар Бајић